

Città di Magenta

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.06 – Individuazione degli edifici rurali dismessi all'interno del Parco del Ticino

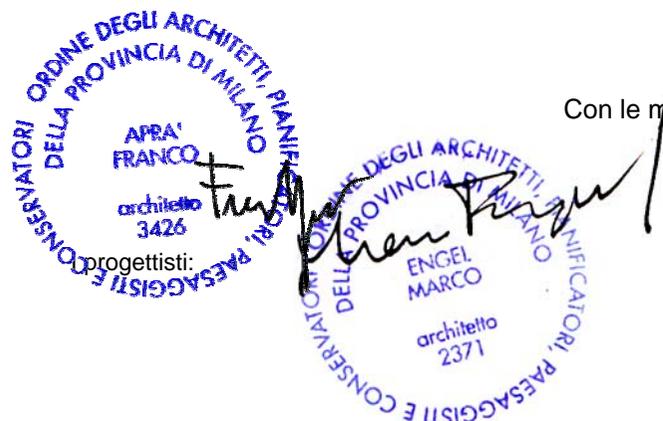
Con le modifiche e integrazioni a seguito di controdeduzioni alle osservazioni

gennaio 2017

Il responsabile del procedimento

Il sindaco
Marco Invernizzi

L'assessore alle politiche per il territorio
Vincenzo Salvaggio



Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:

Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico

Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano: Germana Bighiani – Segreteria amministrativa

Geom. Francesco Bianchi – Edilizia

Arch. Michela Cozzi – Edilizia

Ing. Ilaria Dameno – Ambiente

Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

C.na Prinetti - Istanza di dismissione 9669 del 10/04/2002

Localizzazione: 45° 26' 26.88" N - 8° 50' 18.94" E

Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE C2 - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

Edifici dismessi dall' attività agricola:

a	e	i	o
b	f	l	p
c	g	m	
d	h	n	

Edifici

a	Rimessaggio mezzi
b	Stalla aperta
c	Rimessaggio mezzi
d	Residenza
e	Stalle con fienile
f	Rimessaggio mezzi
g	Stalla con fienile
h	Rimessaggio mezzi
i	Stalla con fienile
l	Residenza
m	Legnaia
n	Stalla con fienile
o	Pollaiolo con fienile
p	Stalla aperta

Storiche

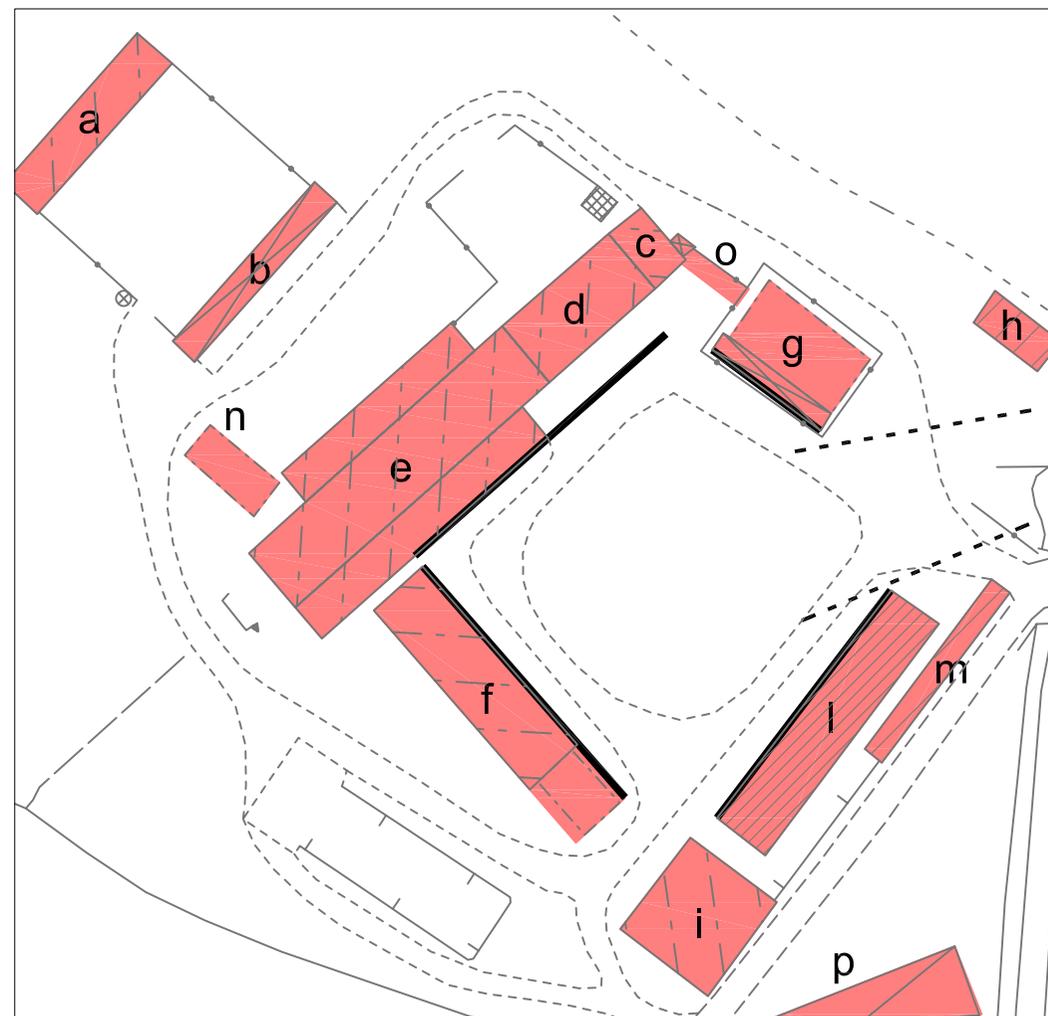
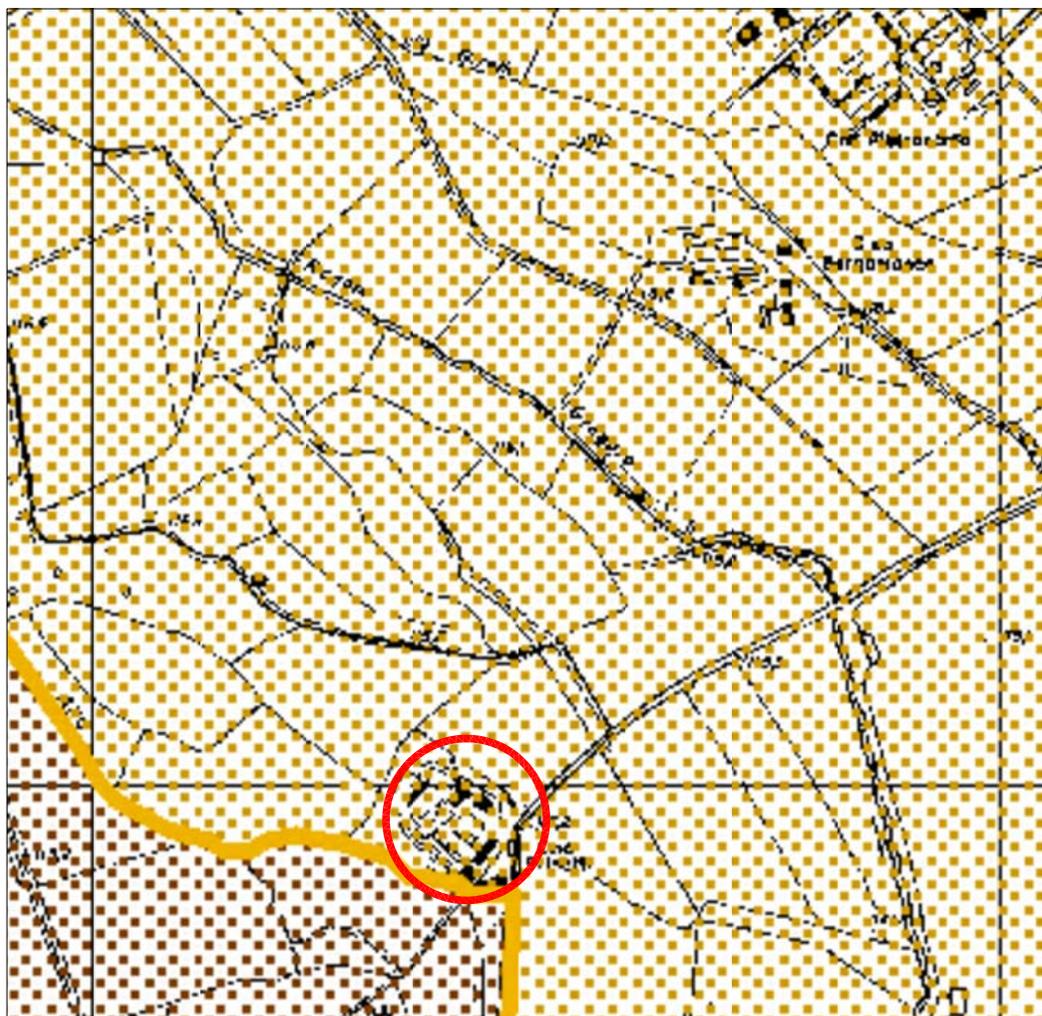
a	Rimessaggio mezzi
b	Stalla aperta
c	Rimessaggio mezzi
d	Residenza
e	Stalle con fienile
f	Rimessaggio mezzi
g	Stalla con fienile
h	Rimessaggio mezzi
i	Stalla con fienile
l	Residenza
m	Legnaia
n	Stalla con fienile
o	Pollaiolo con fienile
p	Stalla aperta

Funzioni vigenti

a	Non utilizzato
b	Non utilizzato
c	Non utilizzato
d	Non utilizzato
e	Non utilizzato
f	Non utilizzato
g	Non utilizzato
h	Non utilizzato
i	Non utilizzato
l	Non utilizzato
m	Non utilizzato
n	Non utilizzato
o	Non utilizzato
p	Non utilizzato

Funzioni previste

Da definire in fase di presentazione della proposta di recupero, nell'ambito delle funzioni ammesse nella zona di appartenenza.

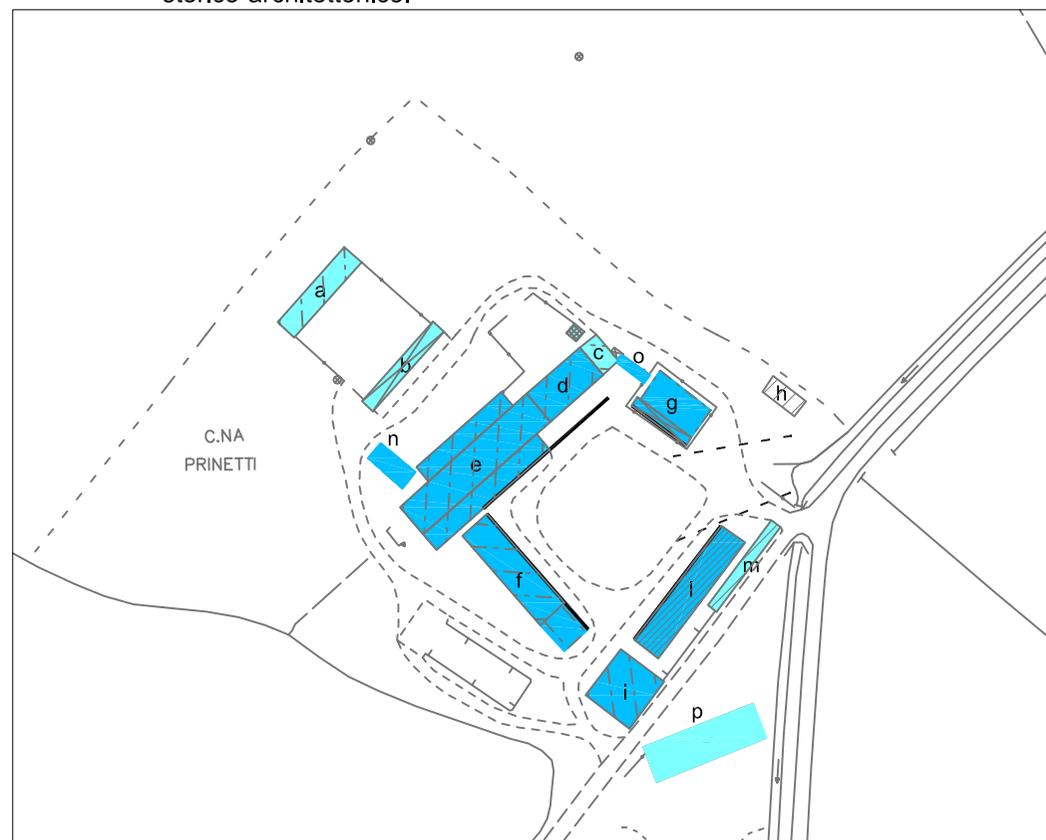


Categorie di vincolo

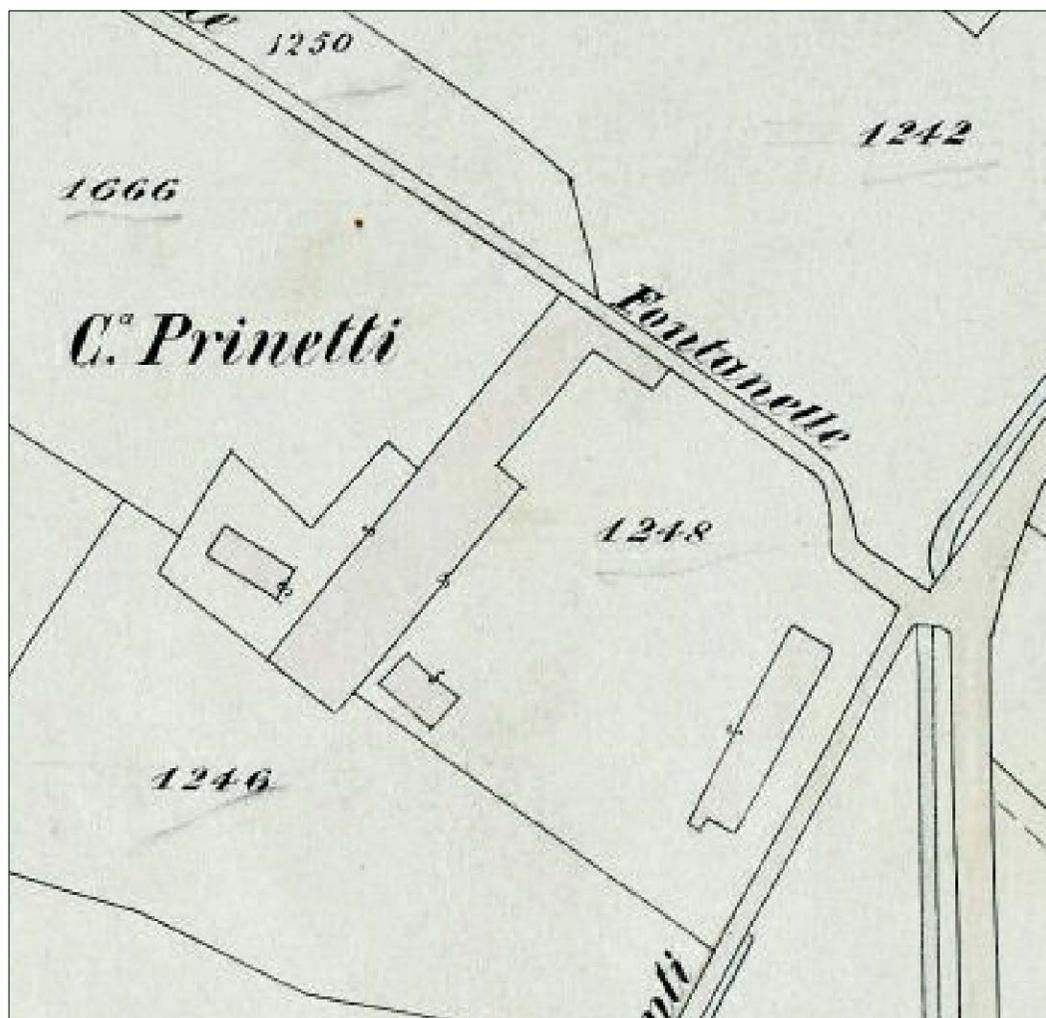
-  CATEGORIA N
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  CATEGORIA A
complessi di immobili di valore ambientale
-  CATEGORIA S
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

Classi di qualità

-  CLASSE I
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  CLASSE II
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  CLASSE III
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

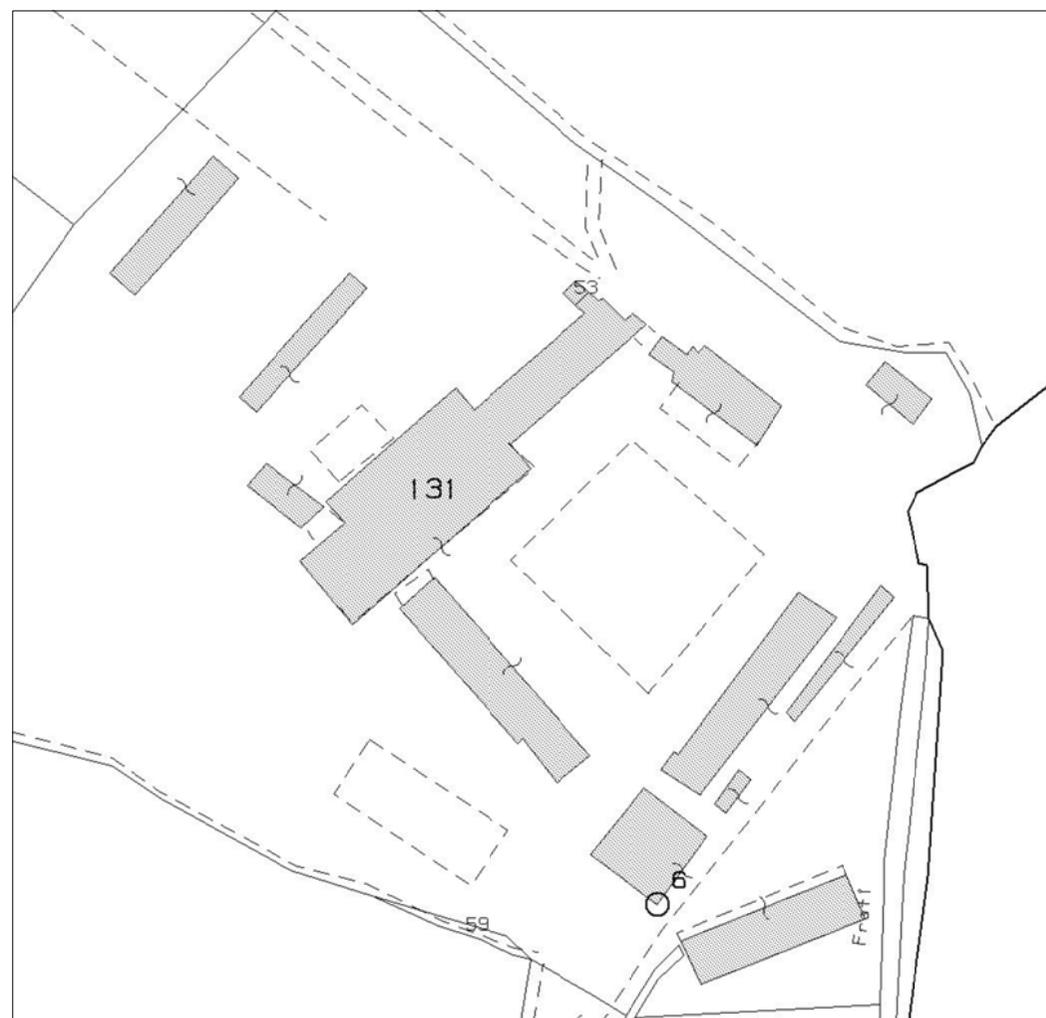


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

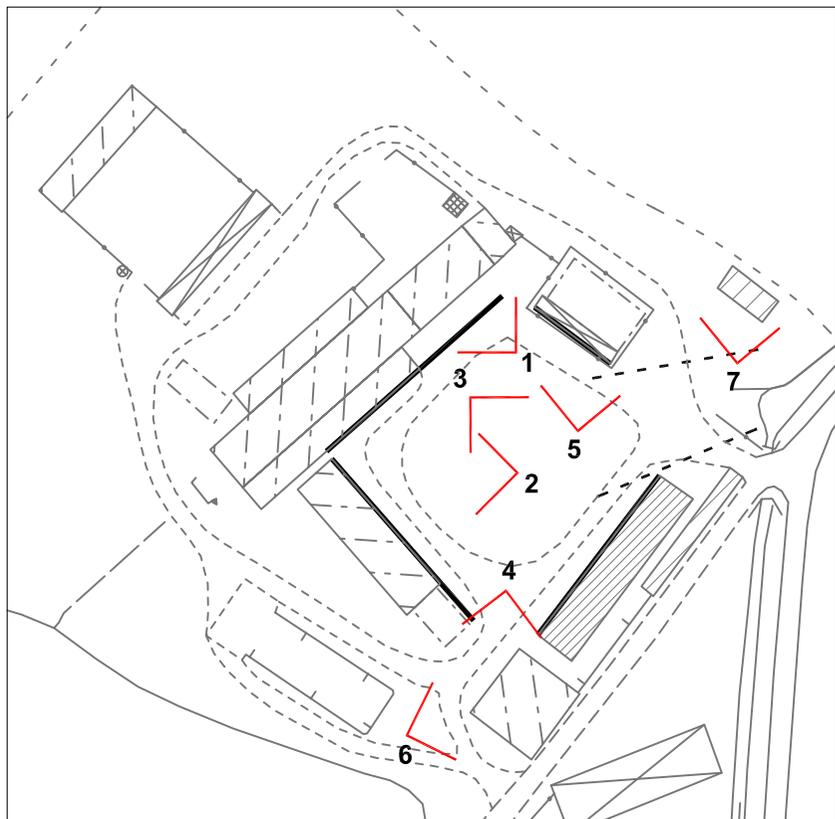


Foto 4



Foto 5



Foto 6

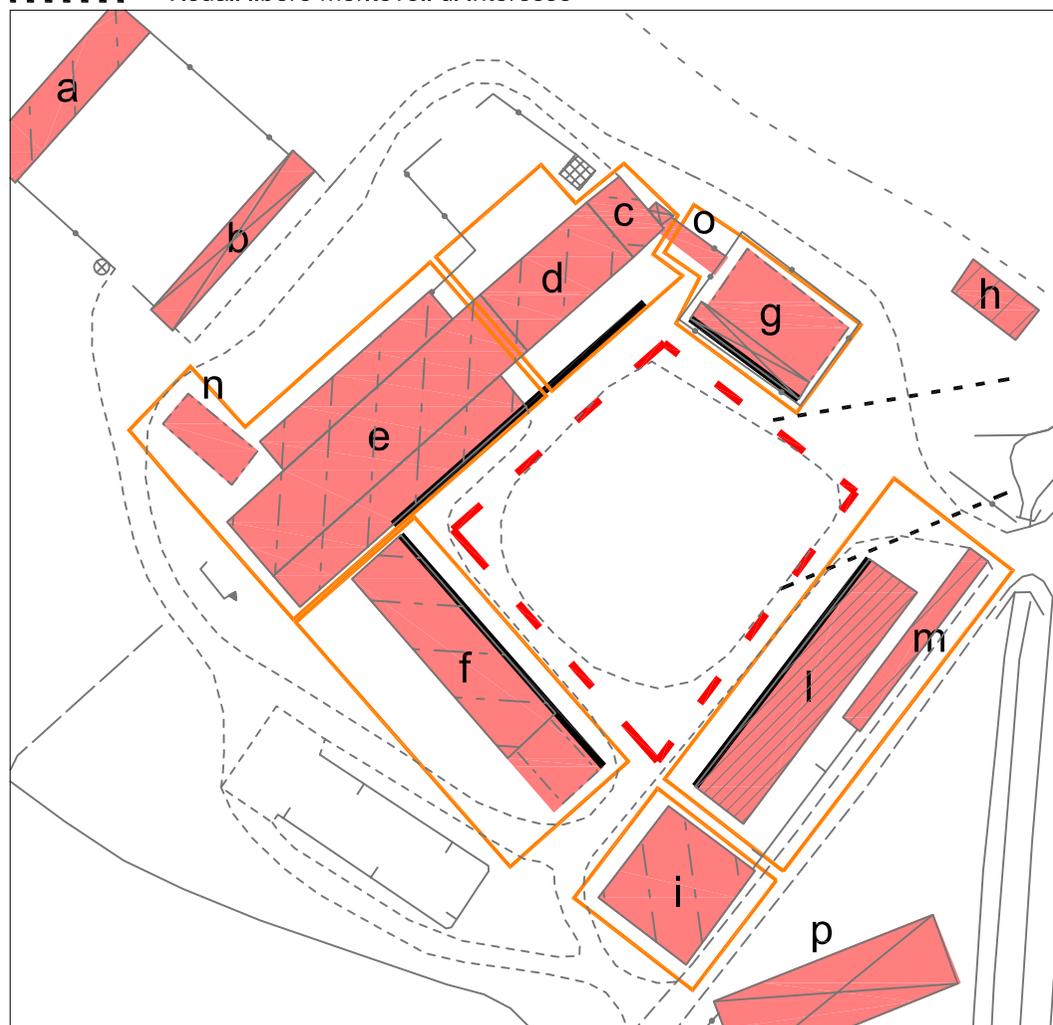


Foto 7



Legenda

-  Impianto a corte con caratteristiche riconoscibili
-  Fronti edificati con ruolo centrale nella definizione della morfologia dell'insediamento
-  Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento
-  Visuali libere meritevoli di interesse



Descrizione architettonica

Edifici di origine agricola con muri misti in mattoni pieni e ciotoli di fiume, coperture in coppo di terracotta con travature in legno. I solai interpiano sono in legno ad eccezione del solaio di separazione tra le stalle ed il fienile sovrastante.

Gli edifici sono intonacati ad esclusione degli elementi strutturali verticali dei depositi e delle stalle che risultano in mattoni pieni a vista. Le tettoie per il rimessaggio mezzi "a" e "b" oggetto di intervento successivo presentano una copertura incoerente con il resto del complesso edilizio.

Descrizione morfologica

Cascina di tradizione lombarda con edifici allineati su corte centrale.

Descrizione tipologica

Corpi di origine residenziale "d" ed "i" sono a "corpo semplice" con sistemi di distribuzione interna differente:

Edificio "a" presenta un corpo scala centrale interno alle murature perimetrali dell'edificio che garantisce la comunicazione tra i differenti piani.

Edificio "i" i differenti alloggi sono costituiti da alloggi "duplex" costituiti da una stanza con camino al piano terra e una stanza al primo piano collegati da una scala lineare interna ad ogni alloggio. Il fabbricato è dotato di un corpo scala centrale che consente l'accesso terra tetto con affaccio di due appartamenti per piano.

Caratteristiche di pregio da conservare

Elementi strutturali verticali in mattoni pieni per i fabbricati individuati come stalle e depositi.

Partitura dei fronti finestrati con particolare attenzione per quelli dei vani scala della casa padronale e della casa dei salariati.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il rapporto con lo spazio circostante si configura come una cascina a corte isolata in campo aperto.

I fabbricati non risultano direttamente attestati sulla viabilità locale oggetto di maggiore transito veicolare (strada comunale della Valle) ma rispetto a questa si pongono tangenzialmente. Questa posizione e la visuale completamente aperta dell'ingresso della corte crea un "visuale unitaria" del complesso edilizio per chi percorre l'asse stradale di Via della Valle dal centro abitato di Ponte Vecchio verso il fiume.

Per gli interventi ammessi è obbligatoria la verifica di quanto previsto dai Piani Territoriali di coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino.**Articolo 8. C. 7 - Ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali (C) - D.g.r 2 Agosto 2001 - n.7/5983**

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela della caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale quale ad esempio: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata. Nelle zone C2 sono altresì consentite le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

In particolare, l'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, senza demolizione, che non comportino aumento di superfici utili e dei volumi.

Gli interventi edilizi sono tesi alla salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri distintivi degli insediamenti, viene pertanto escluso il recupero volumetrico di portici e avamporci. Nelle zone C2 le strutture destinate ad attività ricettive, di ristorazione e di residenza degli addetti, devono essere contenute nel limite del 30% della superficie utile dell'intervento; il rimanente 70% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento, deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nelle zone C1 non sono consentite trasformazioni in chiave turistico-sportiva dei fondi; nelle zone C2 nei fondi agricoli di pertinenza sono conseguiti gli usi e la realizzazione di strutture di supporto per l'esercizio delle attività sportive all'aperto e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, tiro con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con palla. Le porzioni di fondo utilizzabili a supporto delle attività di tempo libero devono essere non superiori al doppio della superficie globale dell'insediamento esistente. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agricolo o forestale.

Gli interventi suddetti sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Tale individuazione, se non già effettuata, dovrà avvenire all'atto dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in coerenza con le indicazioni delle norme di P.T.C. L'approvazione del progetto, che deve essere proposto dal proprietario o dall'avente titolo mediante istanza di richiesta di concessione edilizia convenzionata, ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) l'esistenza delle urbanizzazioni primarie indispensabili per le destinazioni d'uso previste ovvero la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche e morfologiche rilevanti;
- b) l'impegno, sottoscritto dal proprietario o dall'avente titolo, è trascritto nei registri immobiliari a mantenere per un periodo di 10 anni in ogni caso l'uso agro-forestale dei suoli;
- c) il computo dei volumi residenziali recuperati nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal P.R.G. comunale.

Inoltre, a titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le amministrazioni comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra.

Nelle zone C2 gli interventi da realizzare dovranno altresì rispettare i seguenti criteri:

- 1) dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante facendo riferimento all'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino;
- 2) per ogni insediamento proposto dovranno essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento;
- 3) le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Parco, tese alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti o altri obiettivi concordati di volta in volta. La convenzione deve prevedere l'assunzione a carico dei privati che realizzano l'intervento, di tutti gli oneri per le infrastrutture viabili, i servizi e le tecnologie di smaltimento di rifiuti e antinquinamento di cui al punto precedente.

C.na Peralza - Istanza di dismissione 7525 del 19/03/2002

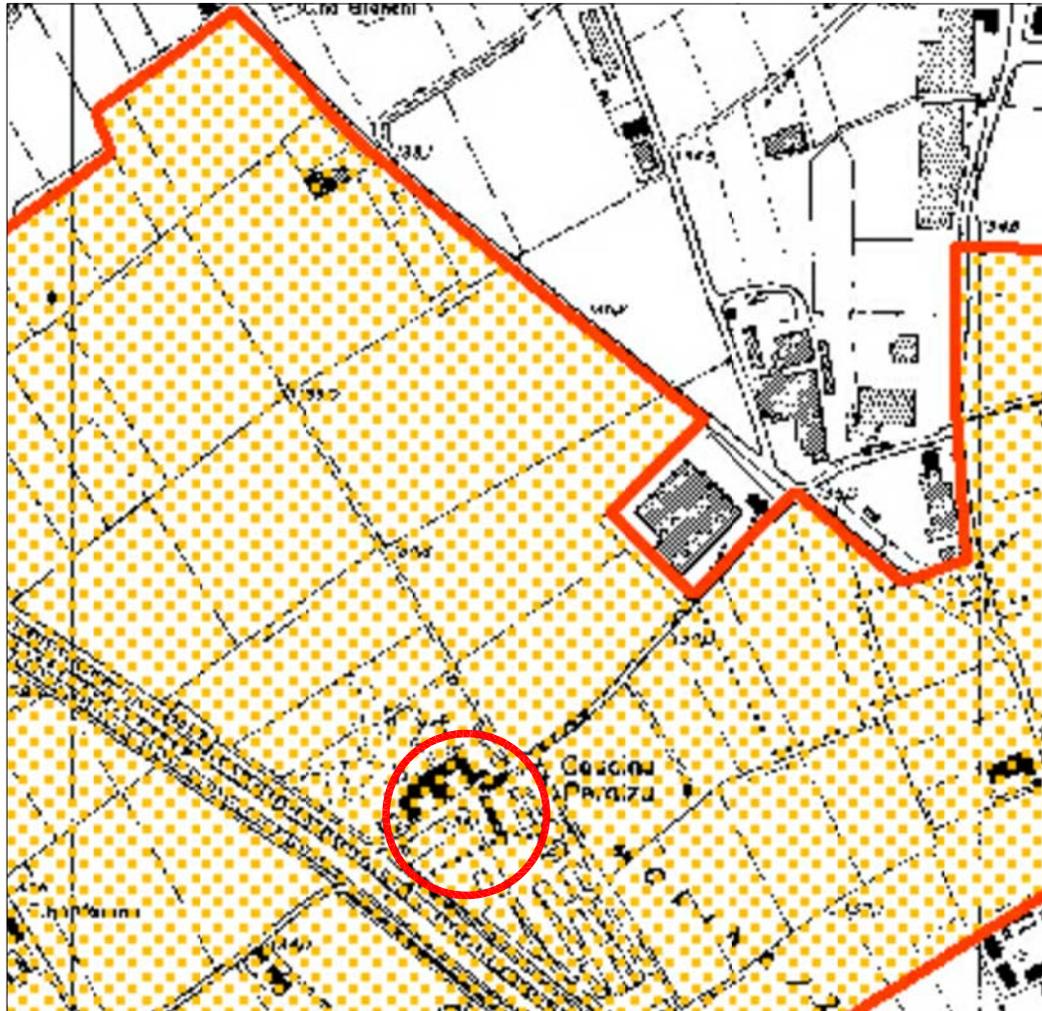
Localizzazione: 45° 26' 44.64" N - 8° 52' 38.36" E

Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE G2 - zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

Edifici dismessi dall' attività agricola:

a	e	i	o
b	f	l	
c	g	m	
d	h	n	



Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Spogliatoi	Spogliatoi	Da definire in fase di presentazione della proposta di recupero, nell'ambito delle funzioni ammesse nella zona di appartenenza.
b	Rimessaggio	Rimessaggio	
c	Club-House	Club-House	
d	Club-House	Club-House	
e	Ristorante	Ristorante	
f	Residenza	Residenza	
g	Residenza	Residenza	
h	Residenza	Residenza	
i	Rimessaggio mezzi-Fienile	Rimessaggio mezzi-Fienile	
l	Chiesa	Chiesa	
m	Residenza	Non utilizzato	
n	Residenza	Non utilizzato	
o	Stalle con fienile	Non utilizzato	

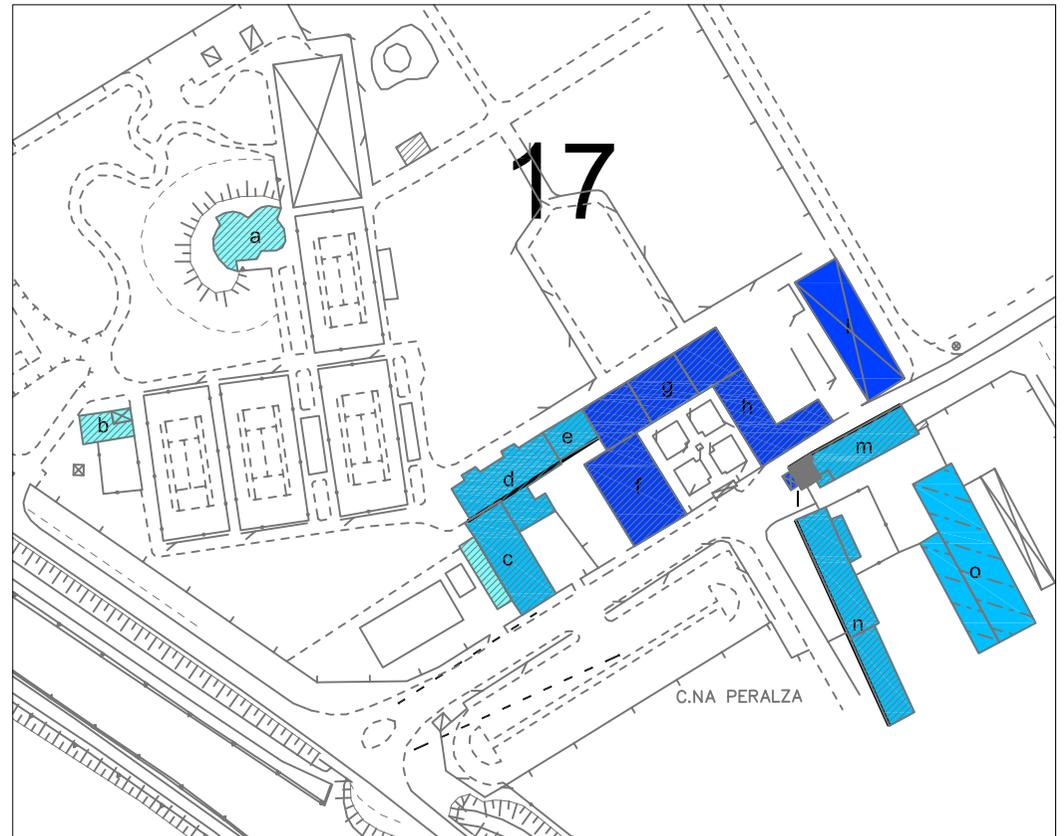
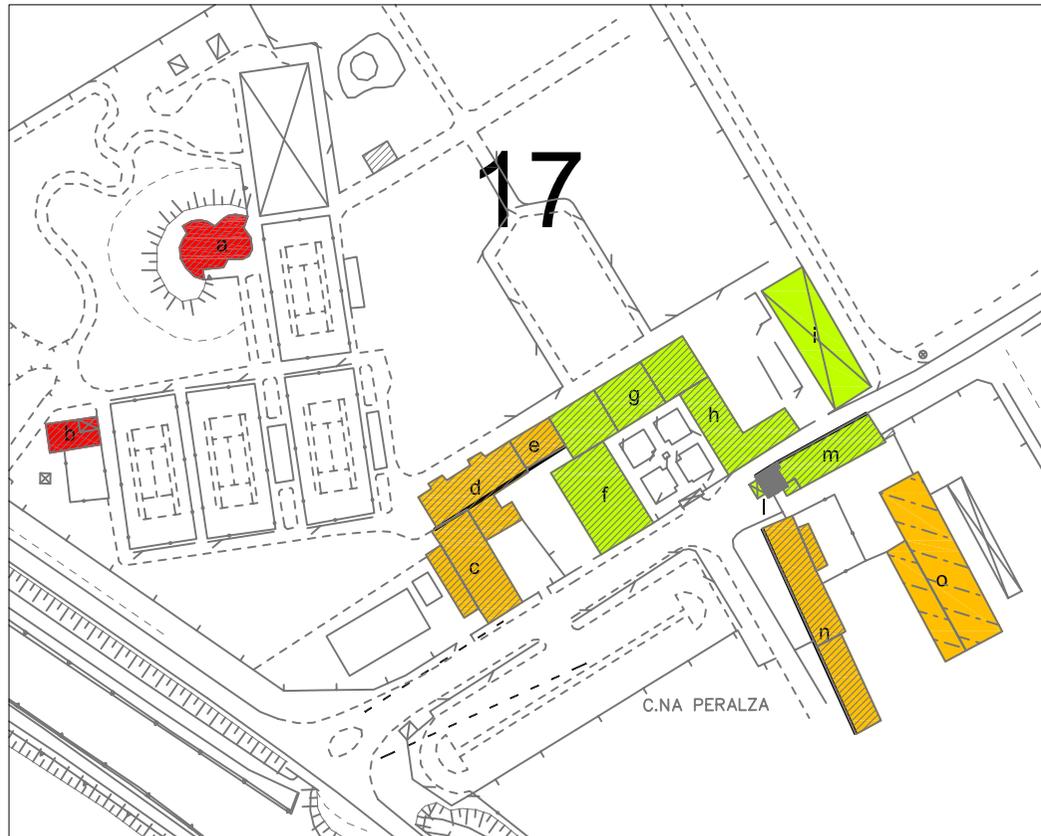


Categorie di vincolo

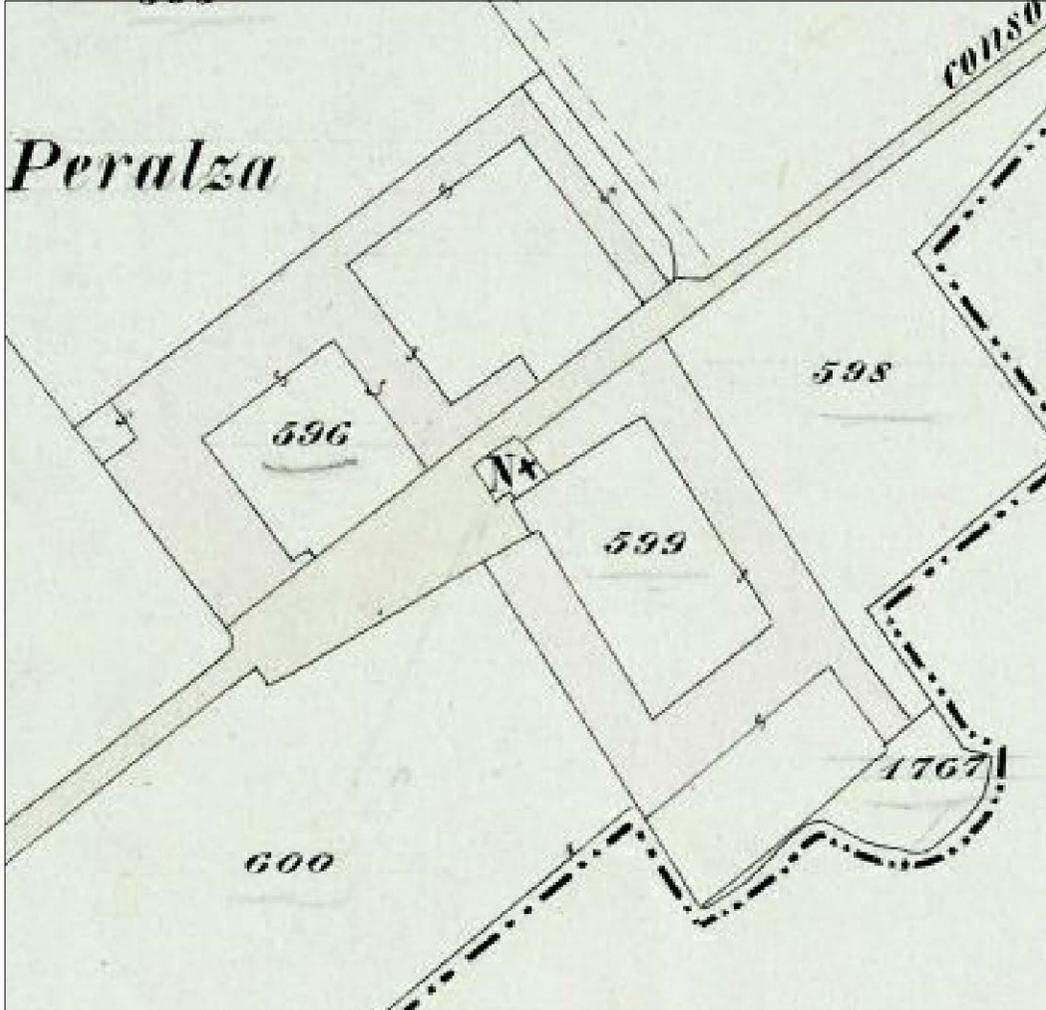
-  CATEGORIA N
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  CATEGORIA A
complessi di immobili di valore ambientale
-  CATEGORIA S
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

Classi di qualità

-  CLASSE I
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  CLASSE II
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  CLASSE III
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

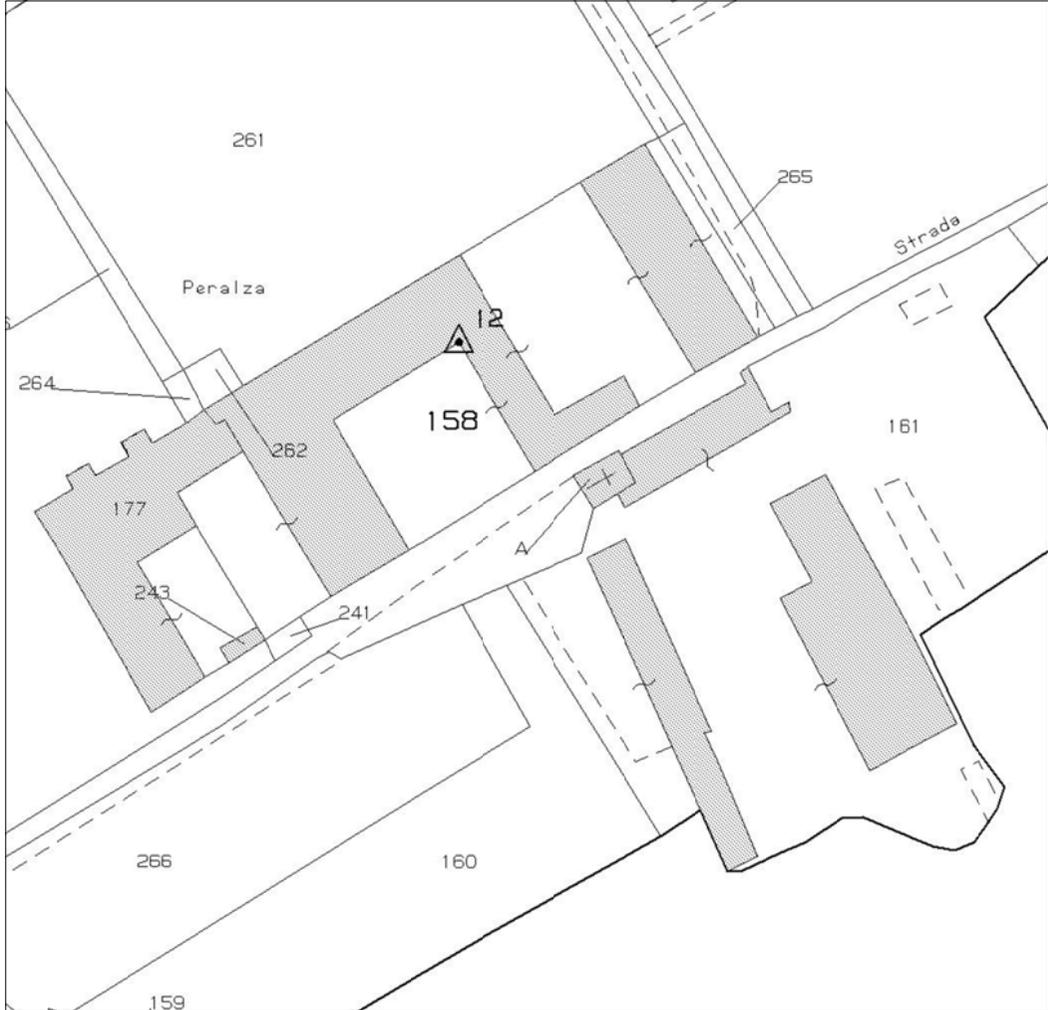


Foto 8



Foto 9



Foto 10



Punti di scatto

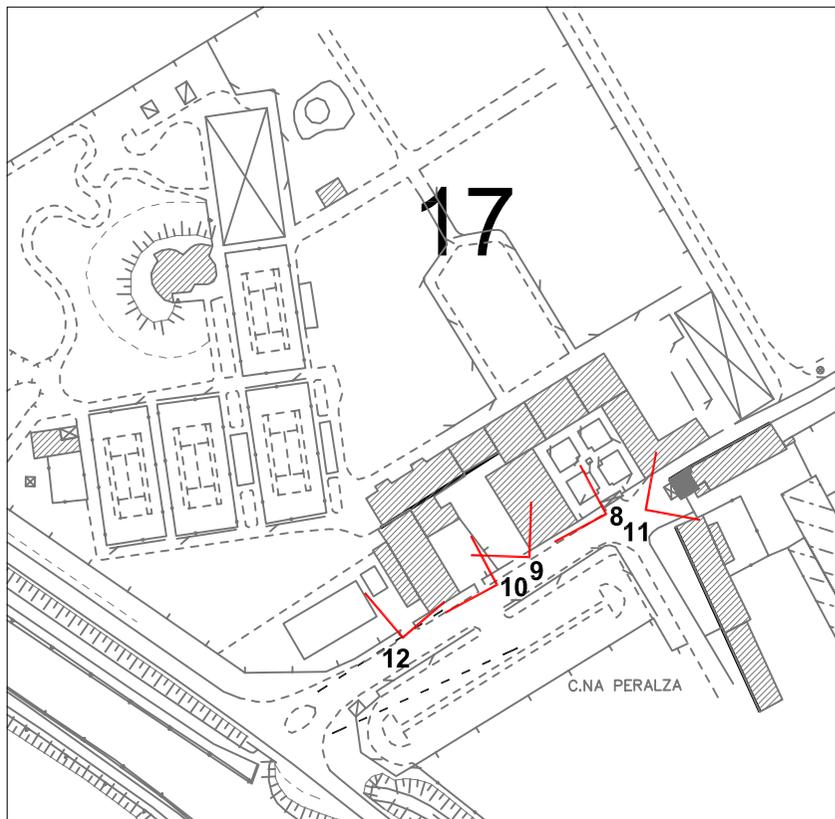


Foto 11



Foto 12



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

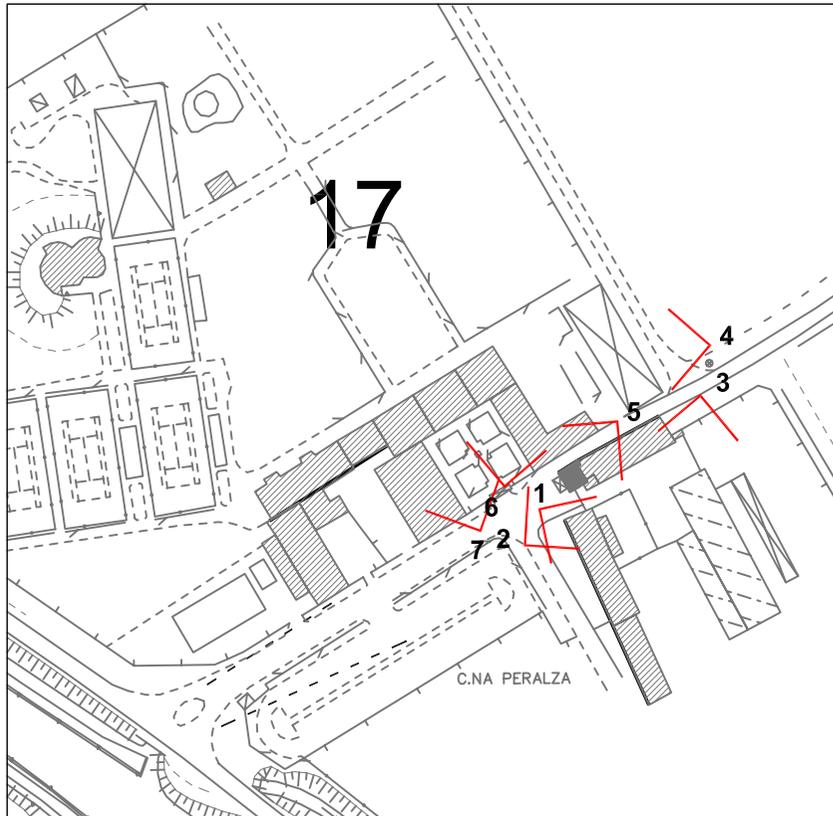


Foto 4



Foto 5



Foto 6

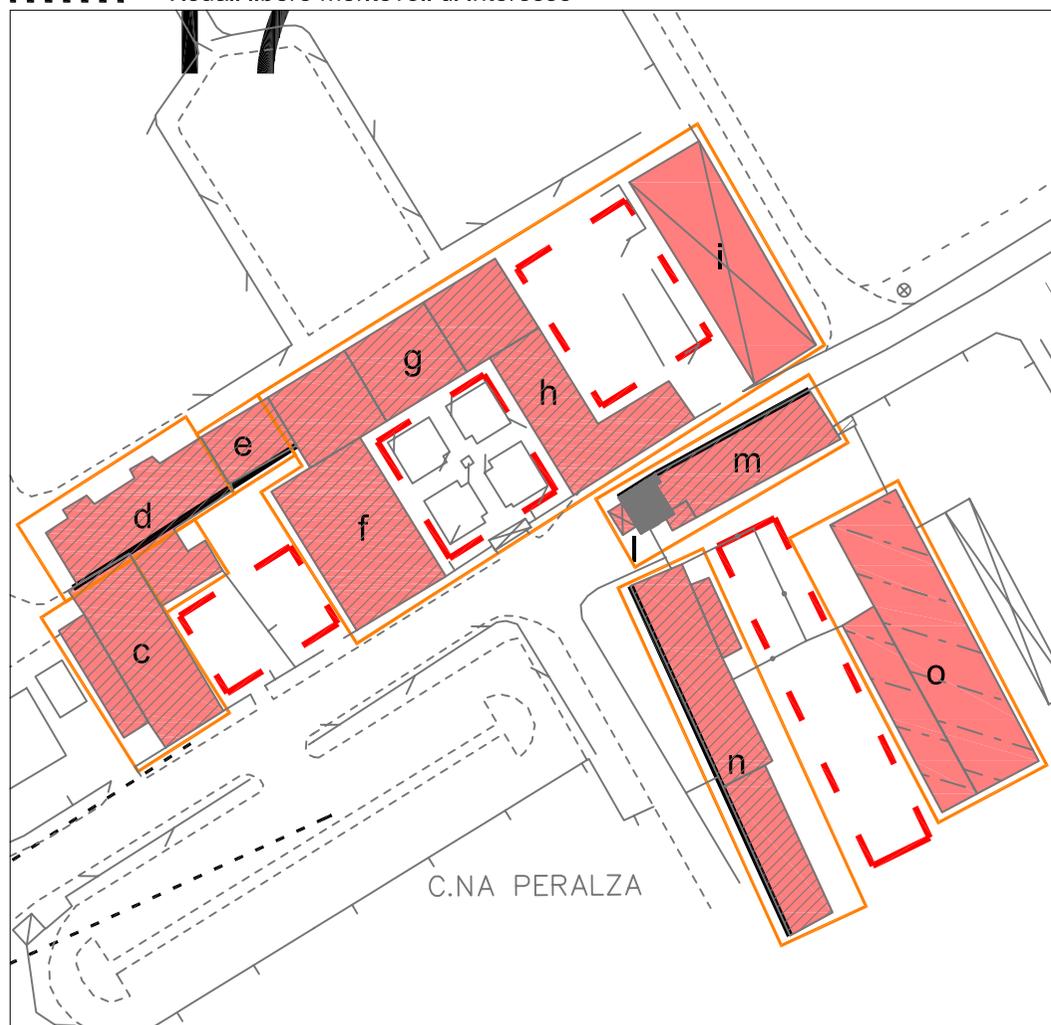


Foto 7



Legenda

-  Impianto a corte con caratteristiche riconoscibili
-  Fronti edificati con ruolo centrale nella definizione della morfologia dell'insediamento
-  Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento
-  Visuali libere meritevoli di interesse



Descrizione architettonica

Il complesso è costituito da tre gruppi edificati con caratteristiche molto differenti. La villa a nord della via Cascina Peralza, il complesso agricolo a sud e il più recente complesso dello Sporting Club Peralza in adiacenza alla Villa. Il nucleo centrale è a corpo doppio mentre le ali sono a corpo semplice. Il complesso agricolo, gli edifici ricadenti nel Comune di Magenta, sono edifici di origine agricola con muri pieni e ciotoli di fiume, copertura con coppo in terracotta con travature in legno e copertura in eternit per l'edificio rustico "o". Gli edifici residenziali sono intonacati. Lo sporting club è costituito da un corpo edilizio a L in continuità con il lato occidentale della Villa Peralza. Gli edifici sono a corpo semplice, intonacati con coperture in coppo.

Descrizione morfologica

Cascina di tradizione lombarda con edifici allineati su corte centrale per gli edifici m,n,o. Villa del 1650-1700 costituita dagli edifici f,g,h,i. Edifici recenti costituenti le strutture dello sporting-club c,d,f.

Descrizione tipologica

L'edificio della Villa con planimetria ad U si sviluppa su due piani fuori terra con due ali verso la strada di altezza minore destinati ai rustici. Il lato nord est è su tre livelli con un mezzanino tra il piano terra e il piano nobile, illuminato da occhi che non si presentano sul lato opposto che conserva tuttavia la stessa altezza. La villa è in muratura portante di mattoni pieni faccia a vista, con modesti inserti di muratura in acciottolato. Il nucleo centrale è a corpo doppio con un portico a tre fornici nel centro. Complesso agricolo, edifici a carattere residenziale blocco "n", edifici "m" e "o" edifici agricoli affacciati sulla corte centrale con elementi strutturali verticali in mattoni pieni.

Caratteristiche di pregio da conservare

Per le parti oggetto di apposito vincolo di soprintendenza non vengono indicate ulteriori prescrizioni.

Mantenimento dell'allineamento, delle altezze di colmo e gronda oltre che della muratura fronte strada dell'edificio "m". Mantenimento dell'allineamento del corpo di fabbrica "n" e della corte tra il corpo "n" ed "o".

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il rapporto con lo spazio circostante è incentrato dal rapporto tra i fabbricati e la "strada della Peralza", di cui la strettoia della chiesetta dei fabbricati prospicienti è elemento fondamentale. Il ruolo centrale della viabilità è sottolineato dall'affaccio seppur arretrato della Villa e delle testate delle ali laterali, sequenza riconosciuta e seguita dall'intervento più recente dello sporting peralza. Elementi e viabilità storica concorrono a creare l'identità del sito.

Per gli interventi ammessi è obbligatoria la verifica di quanto previsto dai Piani Territoriali di coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino.**Articolo 9. G. 7 - Ambito Agricolo e Forestale (G) - D.g.r 2 Agosto 2001 - n.7/5983**

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

- a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata; le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport;
- b) gli interventi per lo svolgimento dell'attività turistico-ricreativa e sportiva.

In particolare, l'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso e recupero volumetrico di portivi e avampartici. Le destinazioni d'uso degli edifici recuperati di supporto all'attività per lo sport e il tempo libero quali strutture ricettive, ristorazione, residenza degli addetti, devono essere contenute nel limite del 50% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento; il rimanente 50% della superficie utile deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nei fondi agricoli di pertinenza sono consentiti gli usi e la realizzazione di strutture per l'esercizio delle attività sportive e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, rito con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con la palla. La realizzazione di campi da golf è consentita unicamente nelle zone G2. Le porzioni di fondo utilizzabili a supporto delle attività di tempo libero devono essere non superiori al triplo della superficie globale dell'insediamento esistente. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agro-forestale ovvero potranno essere utilizzate a scopo ricreativo-sportivo, anche per l'esercizio del gioco del golf, nella forma prevalente di prato arborato.

Gli interventi suddetti sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Tale individuazione, se non già effettuata, dovrà avvenire all'atto dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in coerenza con le indicazioni delle norme di P.T.C. L'approvazione del progetto, che deve essere proposto dal proprietario o dall'avente titolo mediante istanza di richiesta di concessione edilizia convenzionata, ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, è subordinata alle seguenti condizioni:

- c) l'esistenza delle urbanizzazioni primarie indispensabili per le destinazioni d'uso previste ovvero la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche e morfologiche rilevanti;
- d) l'impegno, sottoscritto dal proprietario o dall'avente titolo, è trascritto nei registri immobiliari a mantenere per un periodo di 10 anni in ogni caso l'uso agro-forestale dei suoli;
- e) il computo dei volumi residenziali recuperati nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal P.R.G. comunale.

A titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le Amministrazioni Comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra;

- f) dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante facendo riferimento all'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino;
- g) per ogni insediamento proposto dovranno essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento;
- h) le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Parco tese alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti o altri obiettivi concordati di volta in volta. La convenzione deve prevedere l'assunzione a carico dei privati che realizzano l'intervento, di tutti gli oneri per le infrastrutture viabili, i servizi e le tecnologie di smaltimento di rifiuti e antinquinamento di cui al punto precedente.

Guado spino - Istanza di dismissione 5984 del 05/03/2002

Localizzazione: 45° 27' 16.06" N - 8° 51' 09.75" E

Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE C2 - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

Edifici dismessi dall' attività agricola:

- a e
- b
- c
- d



Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Non disponibile	Non disponibile	Da definire in fase di presentazione della proposta di recupero, nell'ambito delle funzioni ammesse nella zona di appartenenza.
b	Non disponibile	Non disponibile	
c	Non disponibile	Non disponibile	
d	Non disponibile	Non disponibile	
e	Non disponibile	Non disponibile	



Categorie di vincolo



CATEGORIA N
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico



CATEGORIA A
complessi di immobili di valore ambientale



CATEGORIA S
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

Classi di qualità



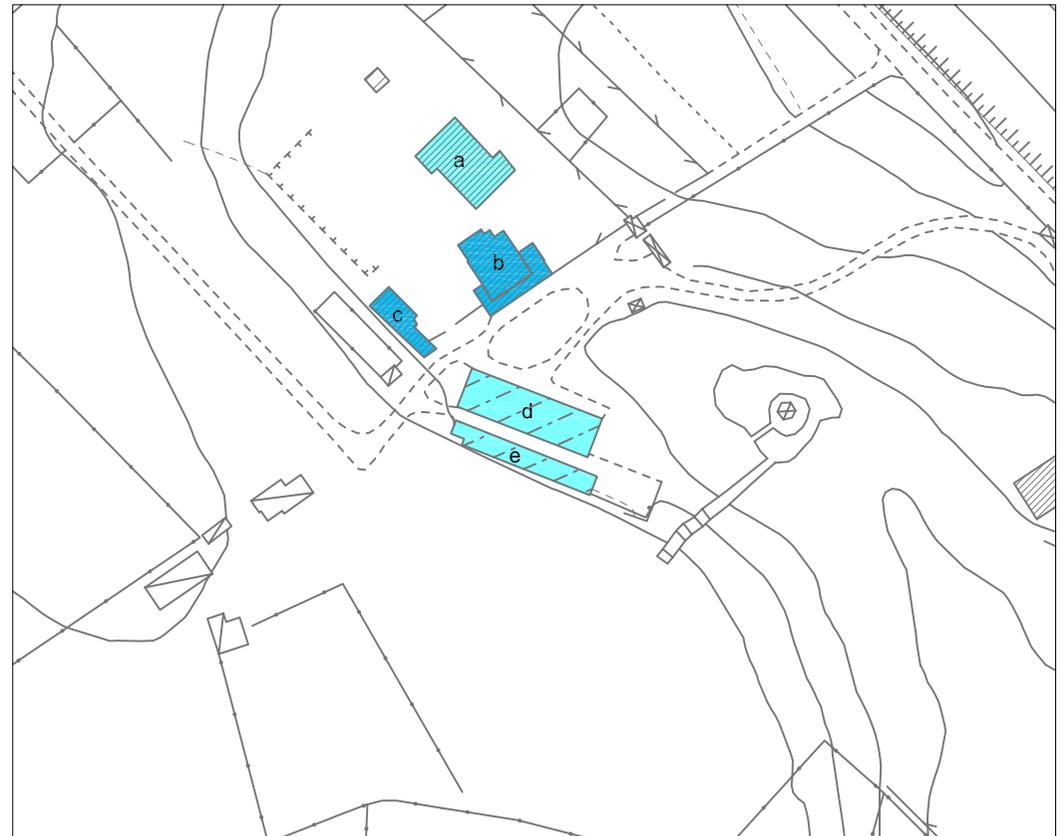
CLASSE I
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo



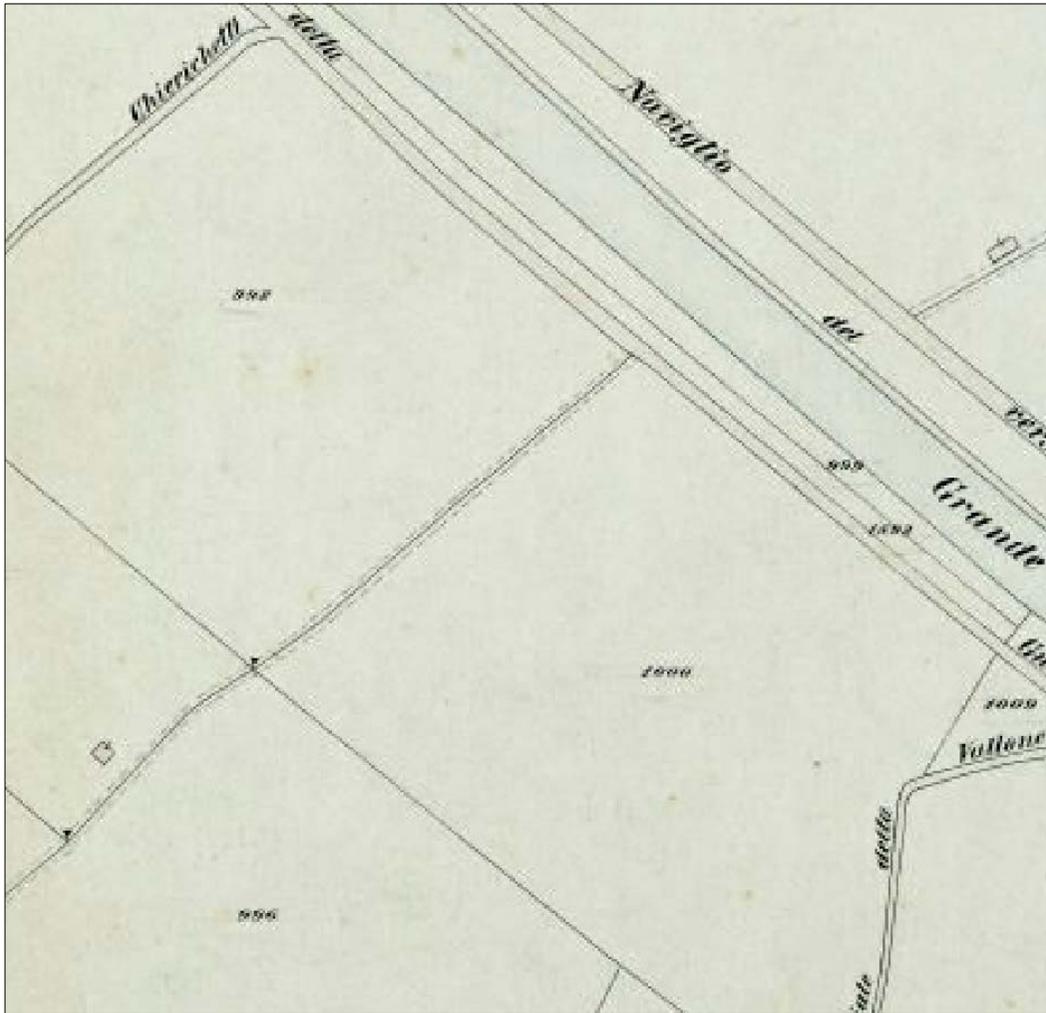
CLASSE II
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.



CLASSE III
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

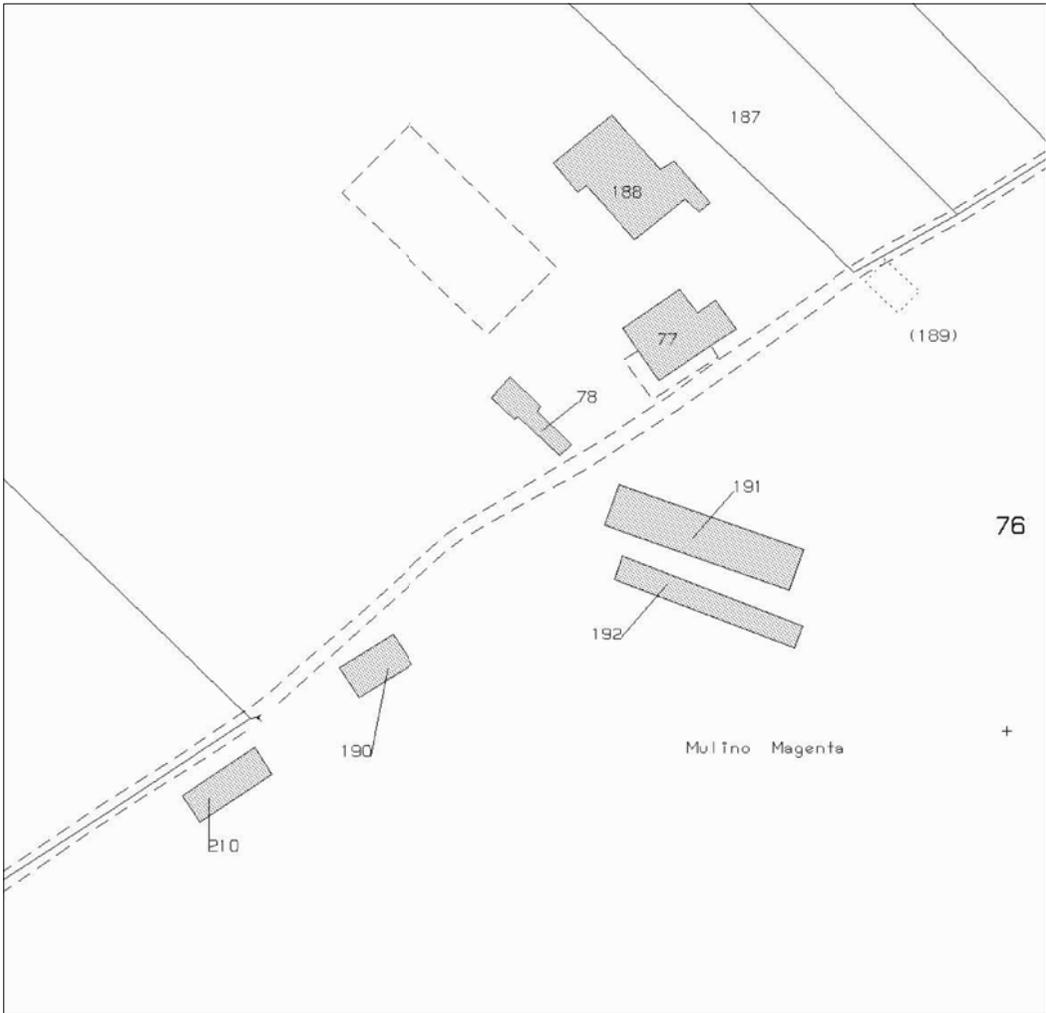


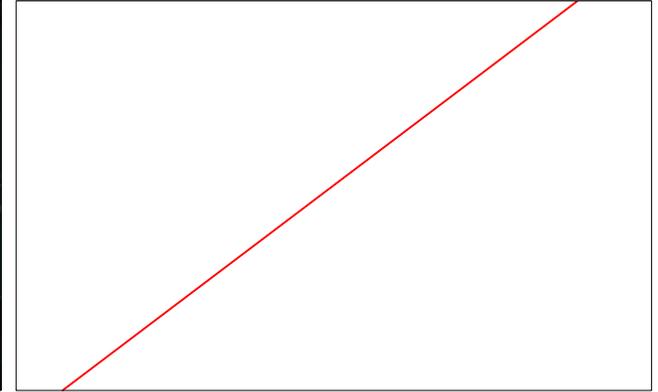
Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

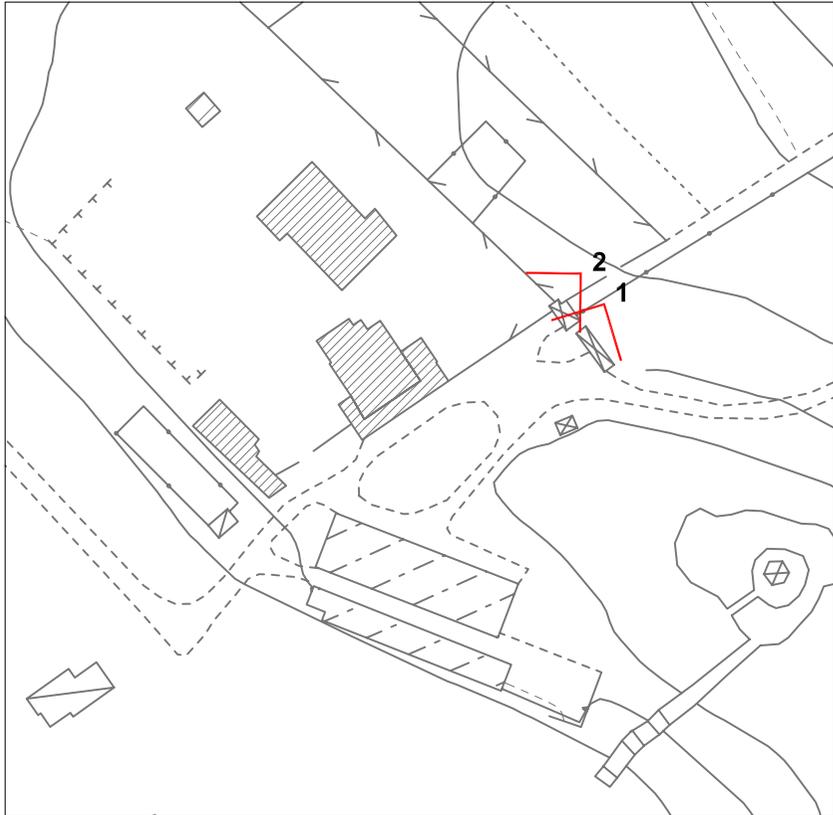


Foto 4

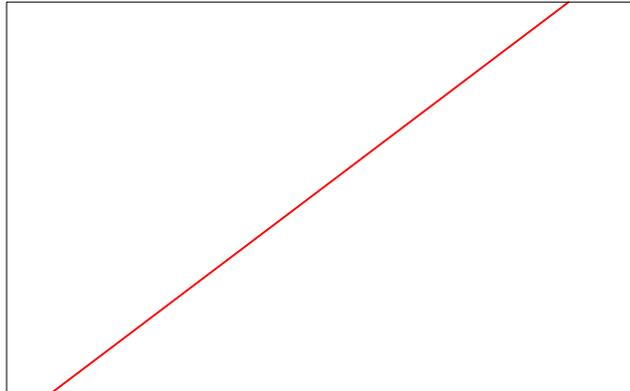


Foto 5

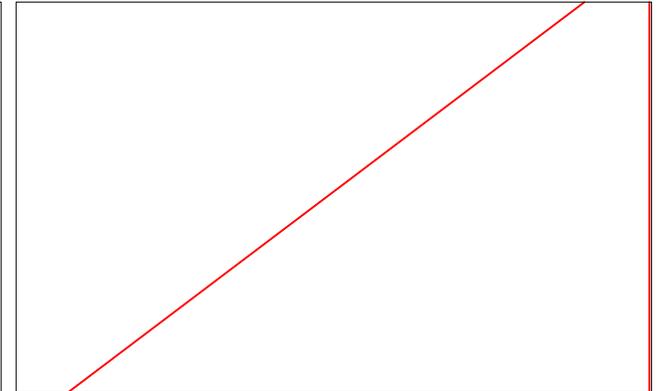


Foto 6

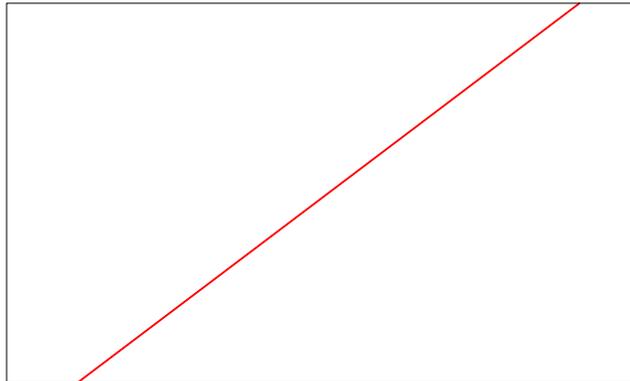
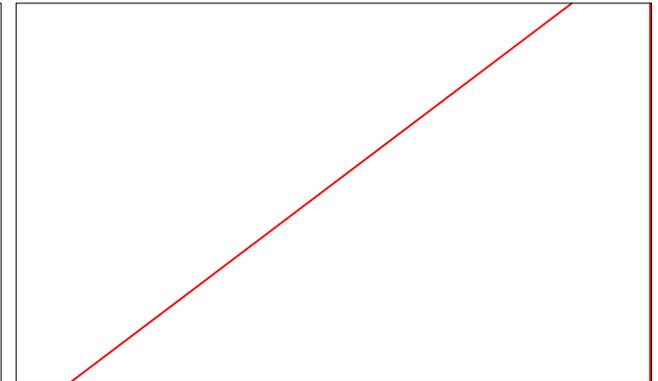


Foto 7



Legenda

 Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento



Descrizione architettonica

Edifici di origine agricola, coperture in cotto di terracotta con travature in legno. Gli edifici risultano. L'edificio "d" risulta completamente chiuso con muratura.

Descrizione morfologica

Il complesso edilizio non è organizzato secondo schemi insediativi identificabili.

Descrizione tipologica

Corpo edilizio "a" edificio di origine recente a corpo doppio. Edificio "b" a destinazione residenziale di origine agricola. Fabbricato "c", "d" ed "e" edifici accessori di origine agricola.

Caratteristiche di pregio da conservare

Non sono presenti elementi particolari da salvaguardare. Elemento da mantenere onde garantire la minore interferenza possibile dei fabbricati con l'ambiente circostante è l'atezza degli stessi, da non prevedere superiori a quella attuale e l'arretramento rispetto al percorso lungo il naviglio.

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

L'insediamento risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada di accesso lungo il naviglio pertanto interferisce limitatamente con le visuali potenziali. La recinzione, per la parte a pannelli metallici interrompe la continuità visiva dai percorsi fruibili.

Per gli interventi ammessi è obbligatoria la verifica di quanto previsto dai Piani Territoriali di coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino.**Articolo 8. C. 7 - Ambito di protezione delle Zone naturalistiche perifluviali (C) - D.g.r 2 Agosto 2001 - n.7/5983**

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone C è ammessa la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale quale ad esempio: centri parco, scuole, centri di vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata. Nelle zone C2 sono altresì consentite le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport.

In particolare, l'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, senza demolizione, che non comportino aumento di superfici utili e dei volumi.

Gli interventi edilizi sono tesi alla salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri distintivi degli insediamenti, viene pertanto escluso il recupero volumetrico di portici e avamporci. Nelle zone C2 le strutture destinate ad attività ricettive, di ristorazione e di residenza degli addetti, devono essere contenute nel limite del 30% della superficie utile dell'intervento; il rimanente 70% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento, deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nelle zone C1 non sono consentite trasformazioni in chiave turistico-sportiva dei fondi; nelle zone C2 nei fondi agricoli di pertinenza sono conseguiti gli usi e la realizzazione di strutture di supporto per l'esercizio delle attività sportive all'aperto e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, tiro con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con palla. Le porzioni di fondo utilizzabili a supporto delle attività di tempo libero devono essere non superiori al doppio della superficie globale dell'insediamento esistente. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agricolo o forestale.

Gli interventi suddetti sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Tale individuazione, se non già effettuata, dovrà avvenire all'atto dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in coerenza con le indicazioni delle norme di P.T.C. L'approvazione del progetto, che deve essere proposto dal proprietario o dall'avente titolo mediante istanza di richiesta di concessione edilizia convenzionata, ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) l'esistenza delle urbanizzazioni primarie indispensabili per le destinazioni d'uso previste ovvero la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche e morfologiche rilevanti;
- b) l'impegno, sottoscritto dal proprietario o dall'avente titolo, è trascritto nei registri immobiliari a mantenere per un periodo di 10 anni in ogni caso l'uso agro-forestale dei suoli;
- c) il computo dei volumi residenziali recuperati nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal P.R.G. comunale.

Inoltre, a titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le amministrazioni comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra.

Nelle zone C2 gli interventi da realizzare dovranno altresì rispettare i seguenti criteri:

- 1) dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante facendo riferimento all'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino;
- 2) per ogni insediamento proposto dovranno essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento;
- 3) le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Parco, tese alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti o altri obiettivi concordati di volta in volta. La convenzione deve prevedere l'assunzione a carico dei privati che realizzano l'intervento, di tutti gli oneri per le infrastrutture viabili, i servizi e le tecnologie di smaltimento di rifiuti e antinquinamento di cui al punto precedente.

C.na Ceriani - Istanza del 22/09/2010

Localizzazione: 45° 28' 43.93" N - 8° 53' 30.82" E

Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE G2 - zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

Edifici dismessi dall' attività agricola:

- a
- e
- b
- c
- d



Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi	Da definire in fase di presentazione della proposta di recupero, nell'ambito delle funzioni ammesse nella zona di appartenenza.
b	Stalla con fienile	Rimessaggio mezzi	
c	Rimessaggio mezzi	Rimessaggio mezzi	
d	Residenza	Residenza	
e	Ricovero attrezzi	Demolito	

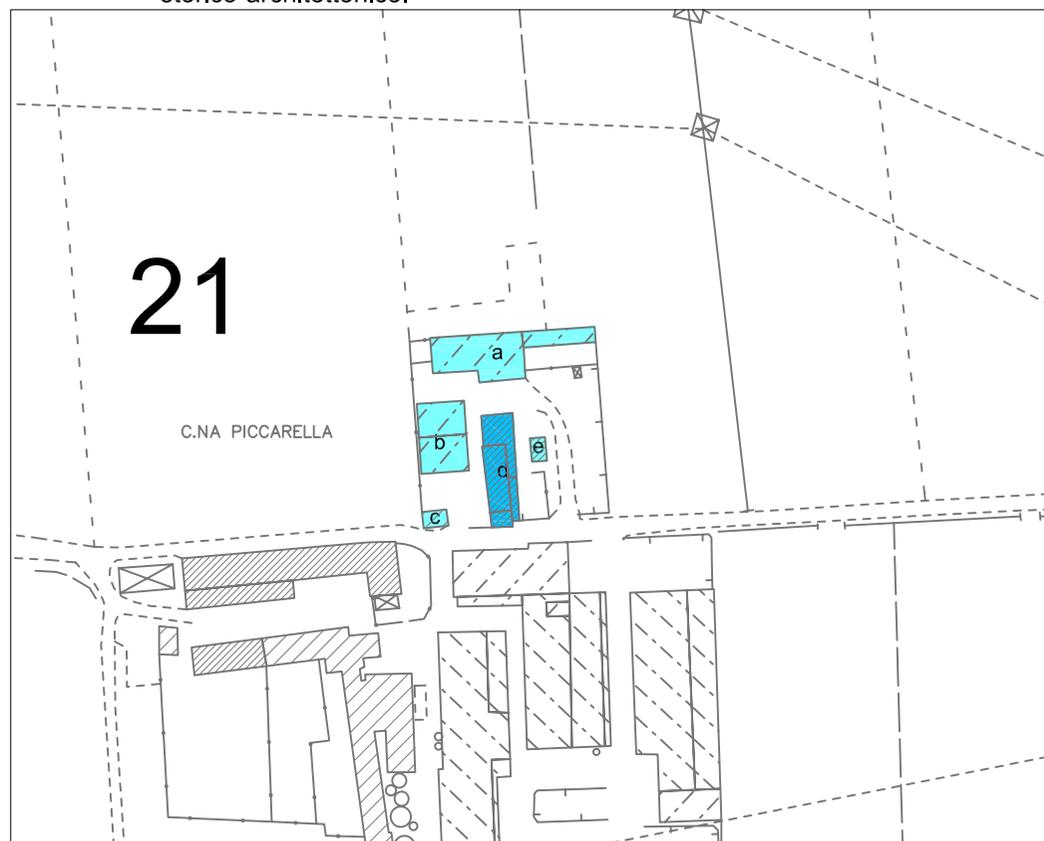


Categorie di vincolo

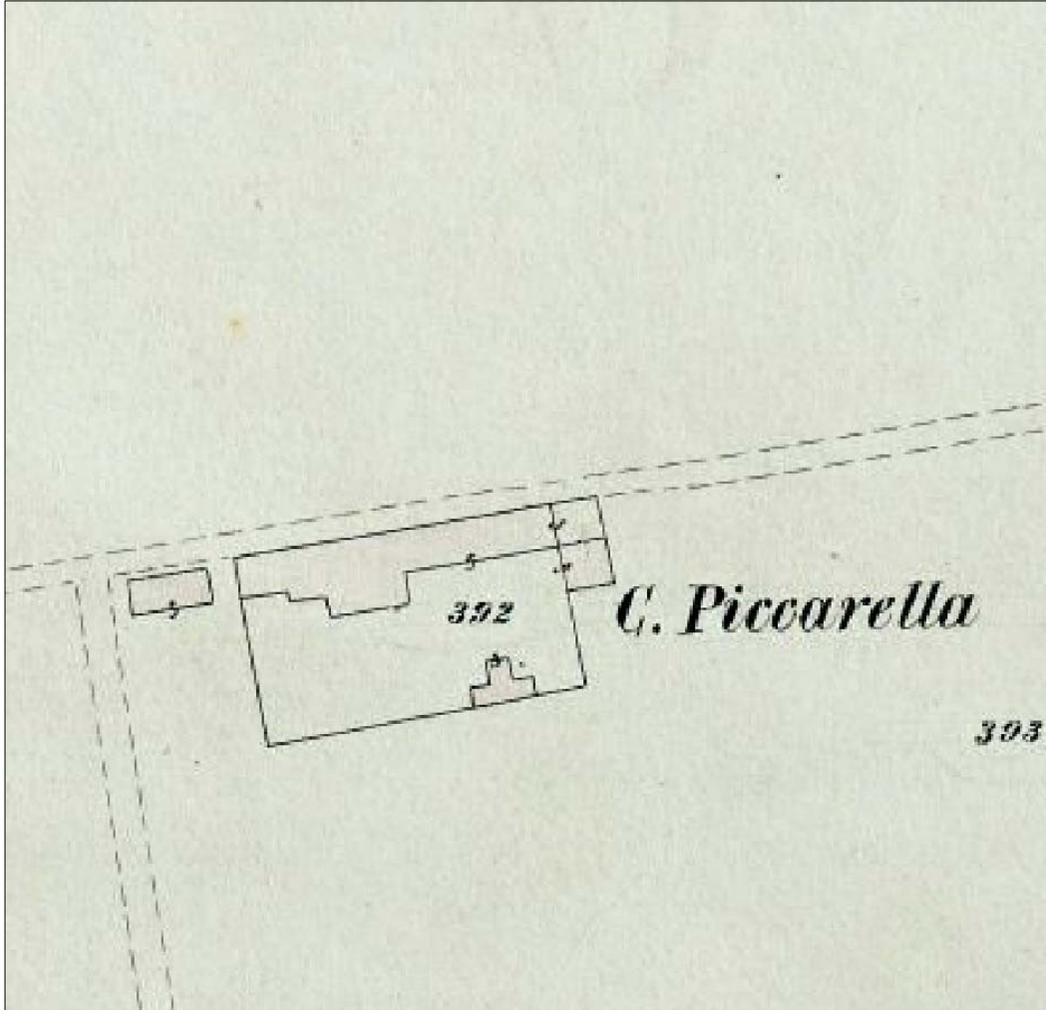
-  CATEGORIA N
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  CATEGORIA A
complessi di immobili di valore ambientale
-  CATEGORIA S
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

Classi di qualità

-  CLASSE I
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  CLASSE II
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  CLASSE III
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

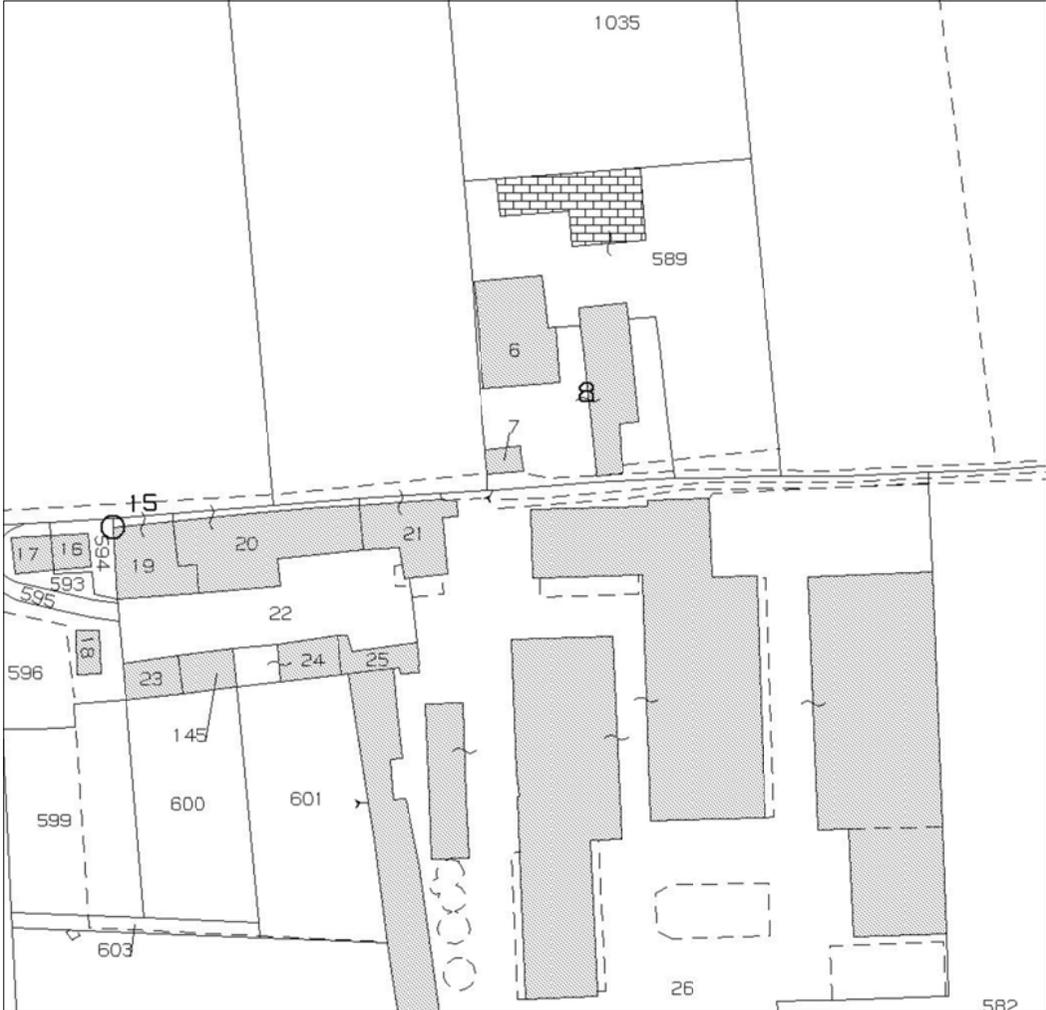


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

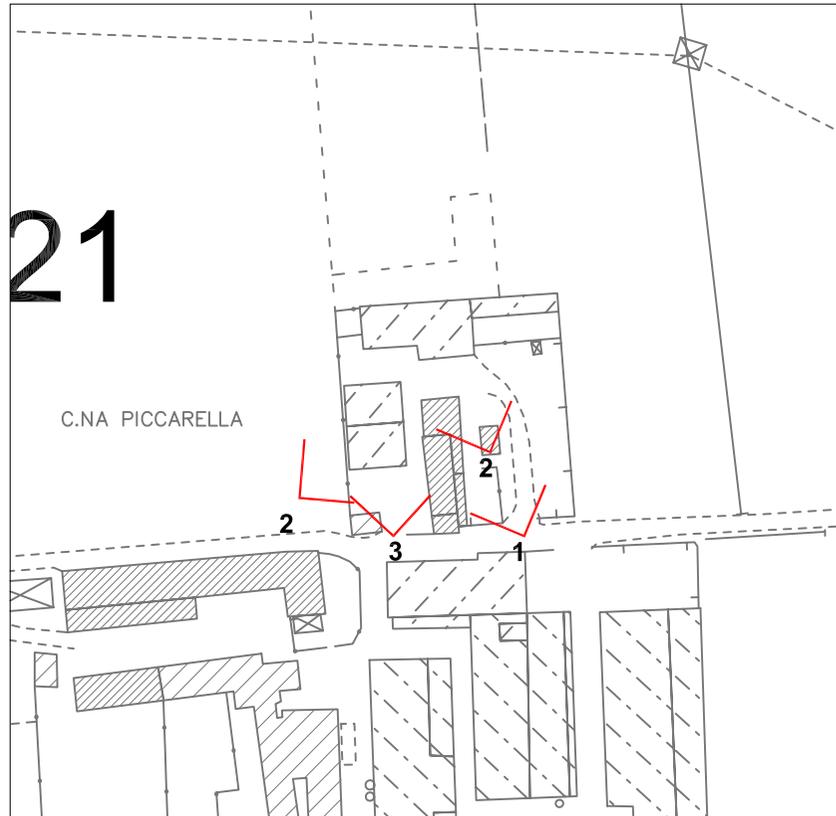


Foto 4



Foto 5

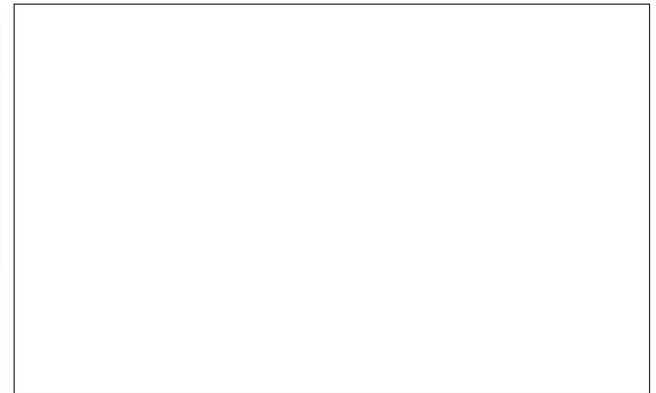


Foto 6

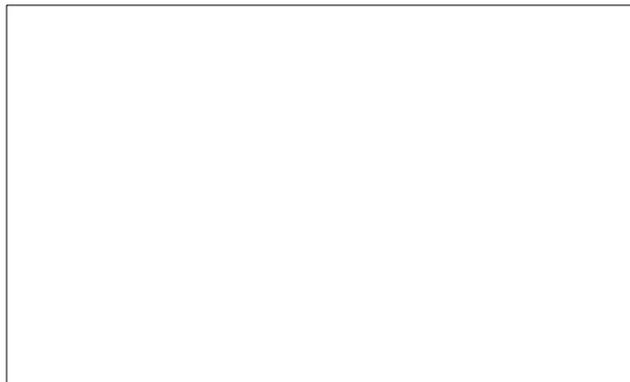
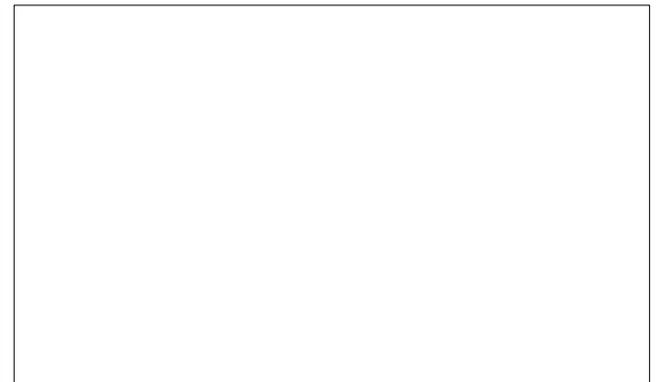


Foto 7



Legenda



Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento

Descrizione architettonica

Il complesso è costituito da tre corpi edilizi. La casa padronale (fabbricato "d") attualmente oggetto dei maggiori interventi edilizi, il rustico di origine agricola (fabbricato "b") ed un deposito coperto (fabbricato "a"). L'edificio "e" e la propagine est del fabbricato "a" risultano demoliti.

Descrizione morfologica

L'insediamento non presenta particolari conformazioni morfologiche.

Descrizione tipologica

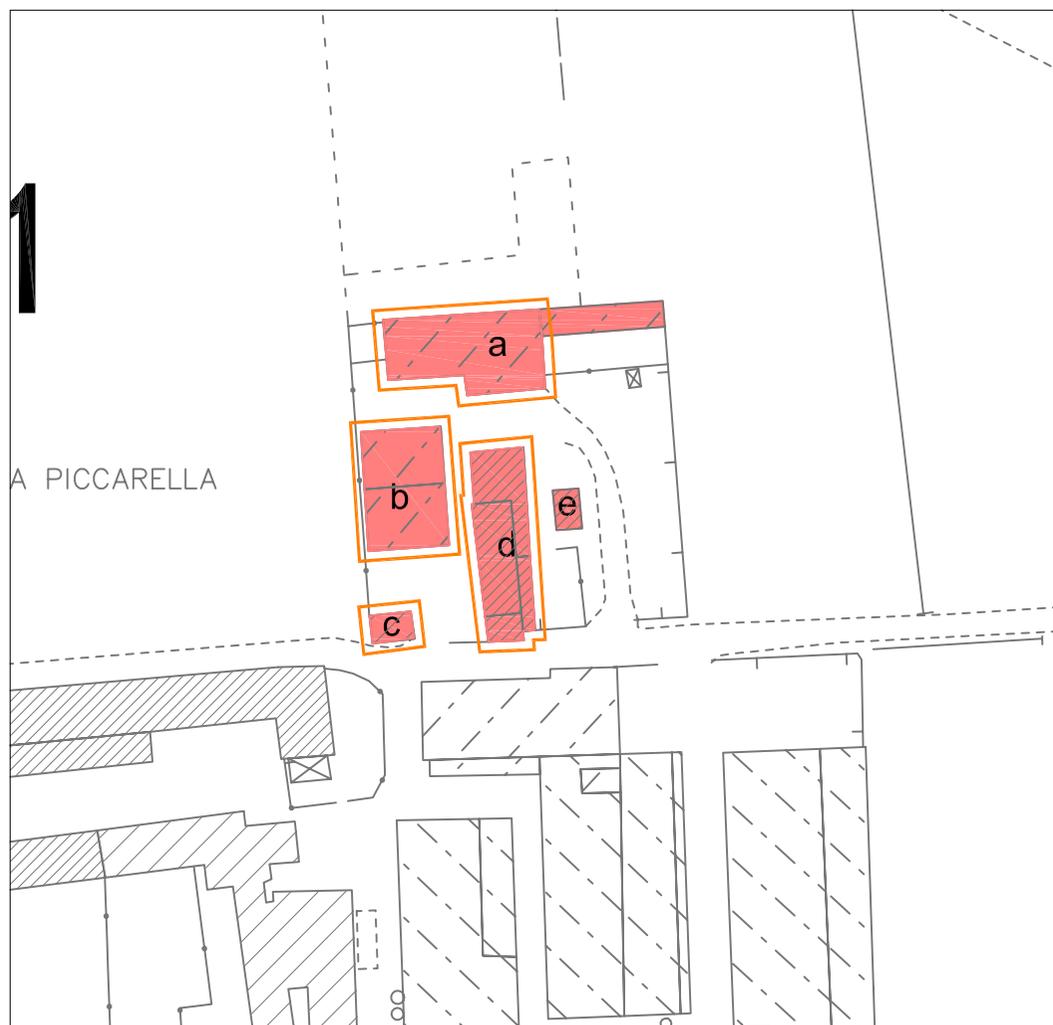
Il complesso edilizio si configura fuori dagli schemi della "tipica cascina lombarda", di impianto privo di particolare interesse compositivo e morfologico.

Caratteristiche di pregio da conservare

Non sono riscontrabili caratteristiche di pregio meritevoli di conservazione

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il nucleo edificato confina su tre lati con lo spazio agricolo aperto risultando percepibile dalla strada provinciale n°128. La regolarità del fondo, e la presenza di corpi lineari lungo i lati settentrionale e occidentale ne rendono scarsamente percepibile la presenza nel territorio.



Per gli interventi ammessi è obbligatoria la verifica di quanto previsto dai Piani Territoriali di coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino.**Articolo 9. G. 7 - Ambito Agricolo e Forestale (G) - D.g.r 2 Agosto 2001 - n.7/5983**

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela della caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

- a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata; le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport;
- b) gli interventi per lo svolgimento dell'attività turistico-ricreativa e sportiva.

In particolare, l'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso e recupero volumetrico di portivi e avampartici. Le destinazioni d'uso degli edifici recuperati di supporto all'attività per lo sport e il tempo libero quali strutture ricettive, ristorazione, residenza degli addetti, devono essere contenute nel limite del 50% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento; il rimanente 50% della superficie utile deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nei fondi agricoli di pertinenza sono consentiti gli usi e la realizzazione di strutture per l'esercizio delle attività sportive e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, rito con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con la palla. La realizzazione di campi da golf è consentita unicamente nelle zone G2. Le porzioni di fondo utilizzabili a supporto delle attività di tempo libero devono essere non superiori al triplo della superficie globale dell'insediamento esistente. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agro-forestale ovvero potranno essere utilizzate a scopo ricreativo-sportivo, anche per l'esercizio del gioco del golf, nella forma prevalente di prato arborato.

Gli interventi suddetti sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Tale individuazione, se non già effettuata, dovrà avvenire all'atto dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in coerenza con le indicazioni delle norme di P.T.C. L'approvazione del progetto, che deve essere proposto dal proprietario o dall'avente titolo mediante istanza di richiesta di concessione edilizia convenzionata, ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, è subordinata alle seguenti condizioni:

- c) l'esistenza delle urbanizzazioni primarie indispensabili per le destinazioni d'uso previste ovvero la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche e morfologiche rilevanti;
- d) l'impegno, sottoscritto dal proprietario o dall'avente titolo, è trascritto nei registri immobiliari a mantenere per un periodo di 10 anni in ogni caso l'uso agro-forestale dei suoli;
- e) il computo dei volumi residenziali recuperati nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal P.R.G. comunale.

A titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le Amministrazioni Comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra;

- f) dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante facendo riferimento all'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino;
- g) per ogni insediamento proposto dovranno essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento;
- h) le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Parco tese alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti o altri obiettivi concordati di volta in volta. La convenzione deve prevedere l'assunzione a carico dei privati che realizzano l'intervento, di tutti gli oneri per le infrastrutture viabili, i servizi e le tecnologie di smaltimento di rifiuti e antinquinamento di cui al punto precedente.

C.na Preloreto (3F SRL) - Istanza di dismissione del 23/06/2011

Localizzazione: 45° 27' 11.58" N - 8° 54' 10.62" E

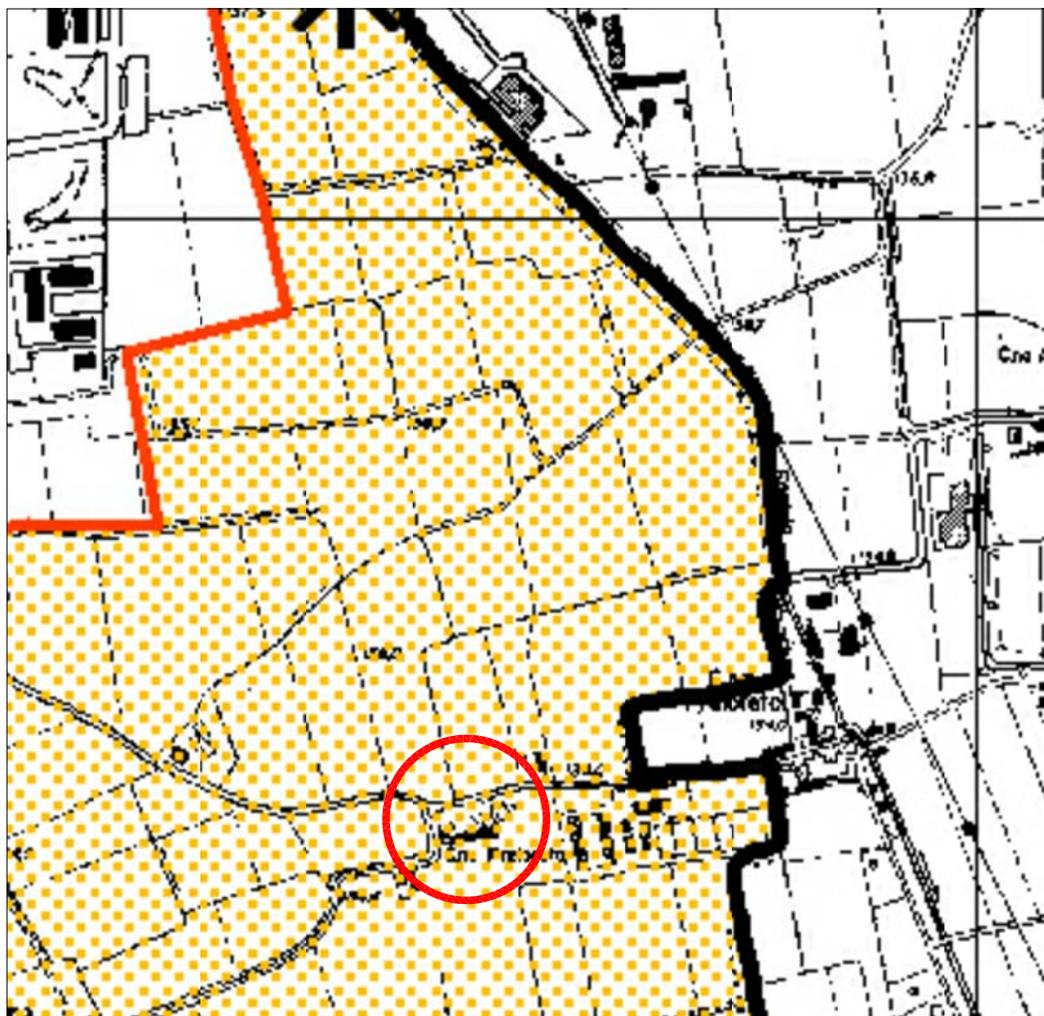
Zona del PTC in cui ricade l'insediamento:

ZONE G2 - zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

Edifici dismessi dall' attività agricola:

a e i
b f l
c g m
d h

Edifici	Storiche	Funzioni vigenti	Funzioni previste
a	Residenza/stalle fienile	Residenziale	Da definire in fase di presentazione della proposta di recupero, nell'ambito delle funzioni ammesse nella zona di appartenenza.
b	Stalle con fienile	Parziale Residenza	
c	Nuovo edificio	Residenza	
d	Stalle con fienile	Residenza	
e	Stalle con fienile	Residenza	
f	Rimessaggio mezzi	Non utilizzato	
g	Nuovo edificio	Corpo Accessorio	
h	Nuovo edificio	Residenza	

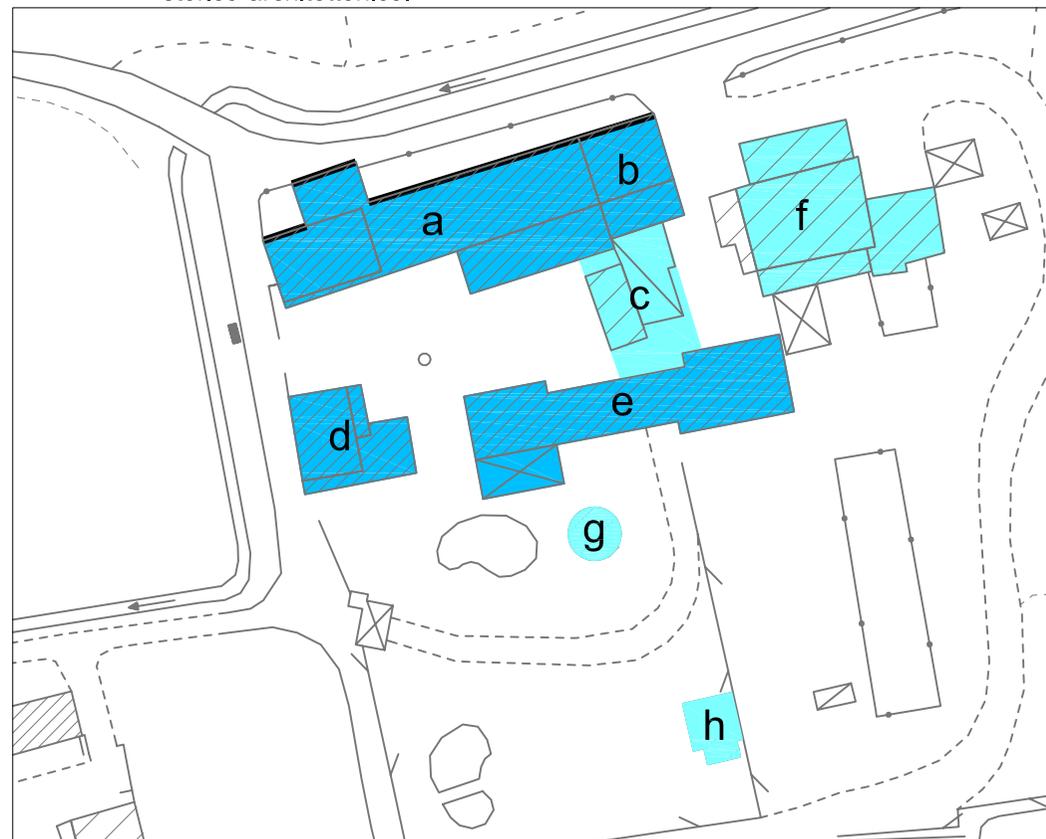
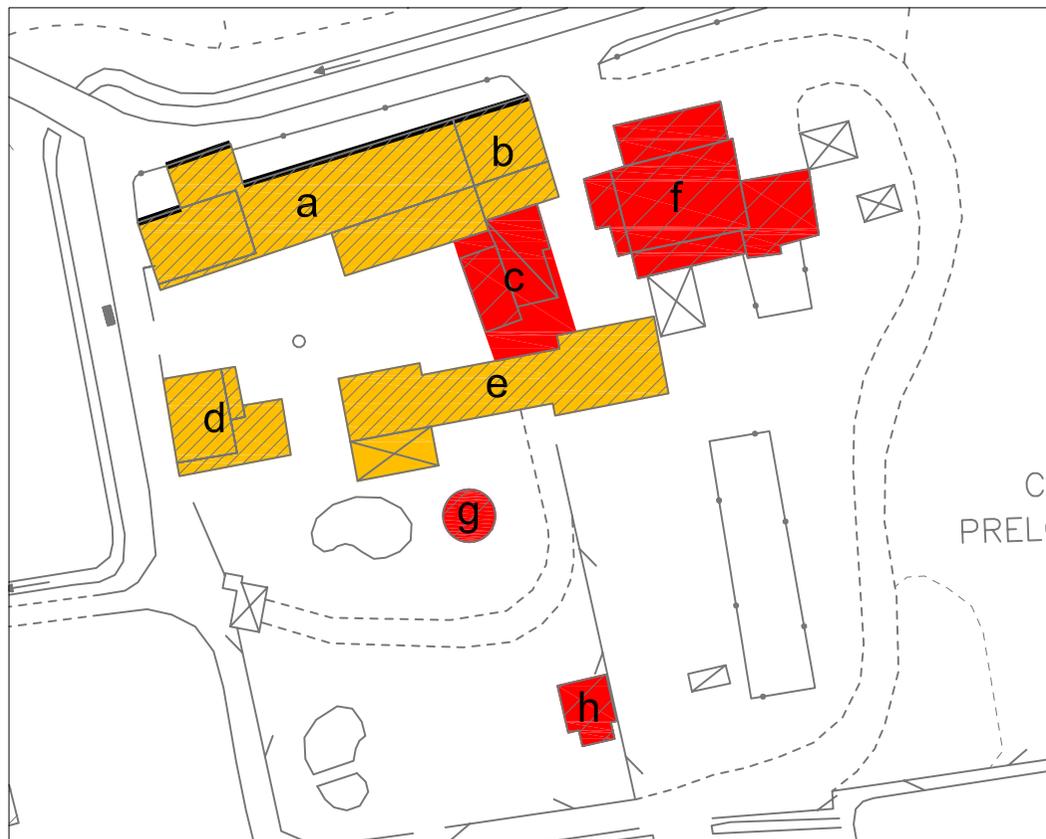


Categorie di vincolo

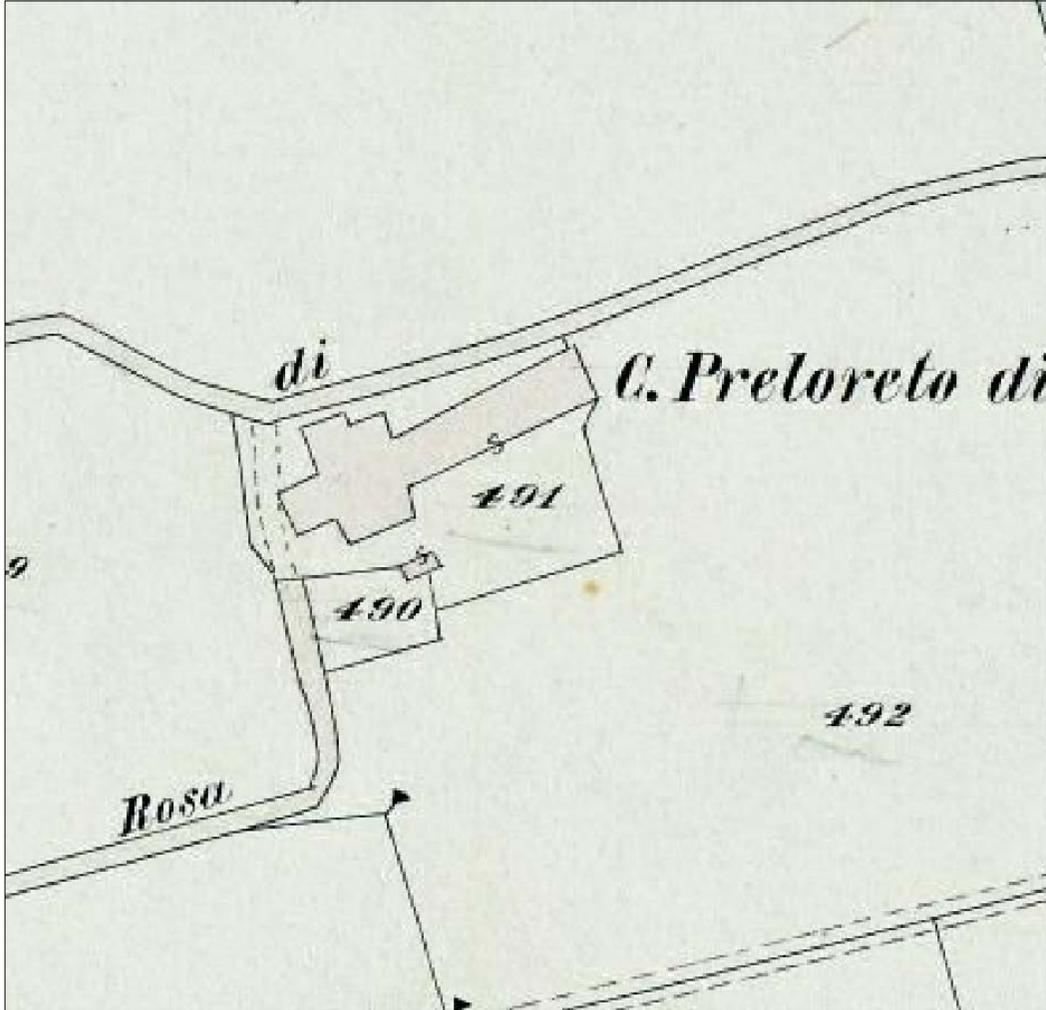
-  CATEGORIA N
immobili o porzioni di essi di scarso valore ambientale, storico o architettonico
-  CATEGORIA A
complessi di immobili di valore ambientale
-  CATEGORIA S
complessi di immobili di interesse storico e/o architettonico

Classi di qualità

-  CLASSE I
immobili o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico e/o ambientale. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo
-  CLASSE II
immobili o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la struttura. Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, nei modi consentiti dal PTC del Parco.
-  CLASSE III
immobili o elementi di scarso o nullo valore, superfetazioni e/o elementi deturpanti. Interventi: ristrutturazione, demolizione e ricostruzione solo nelle C", G1, G2 ed unicamente per quegli edifici o parti essi privi di valore storico-architettonico.



Catasto Cessato 1897-1902



Visura al Luglio 2015

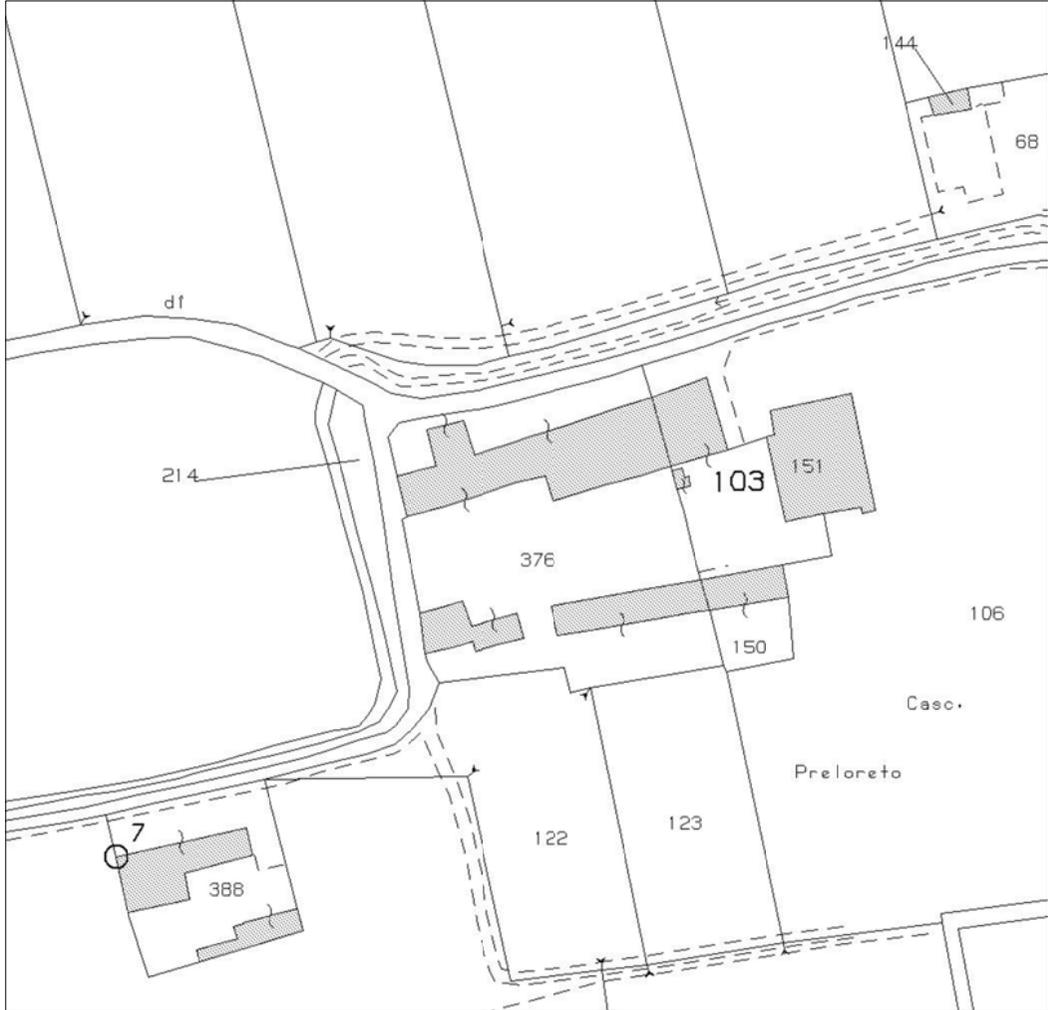


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Punti di scatto

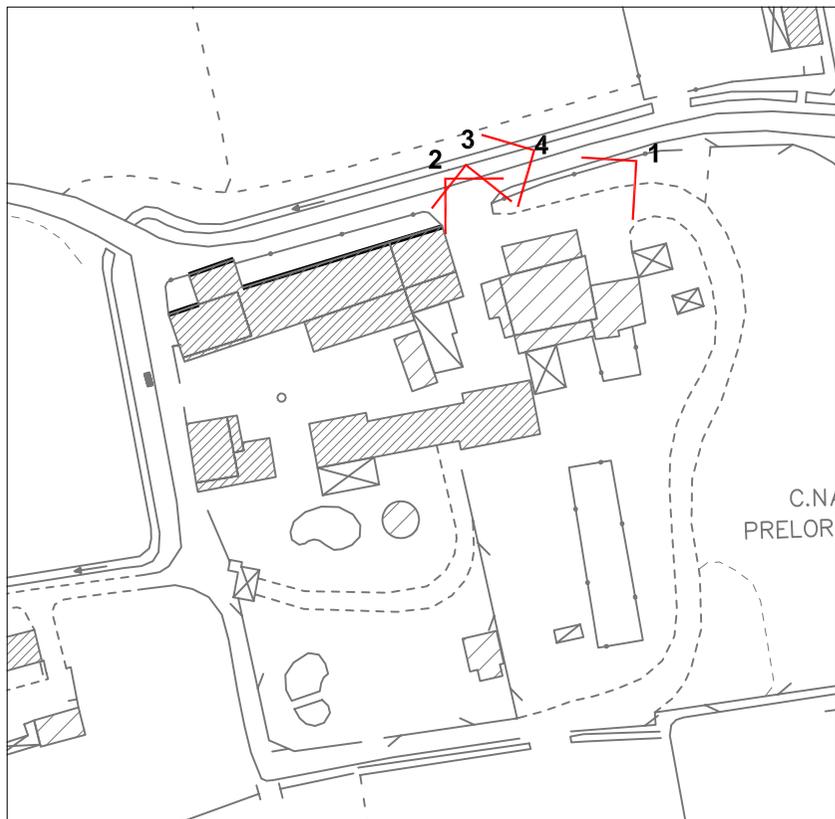
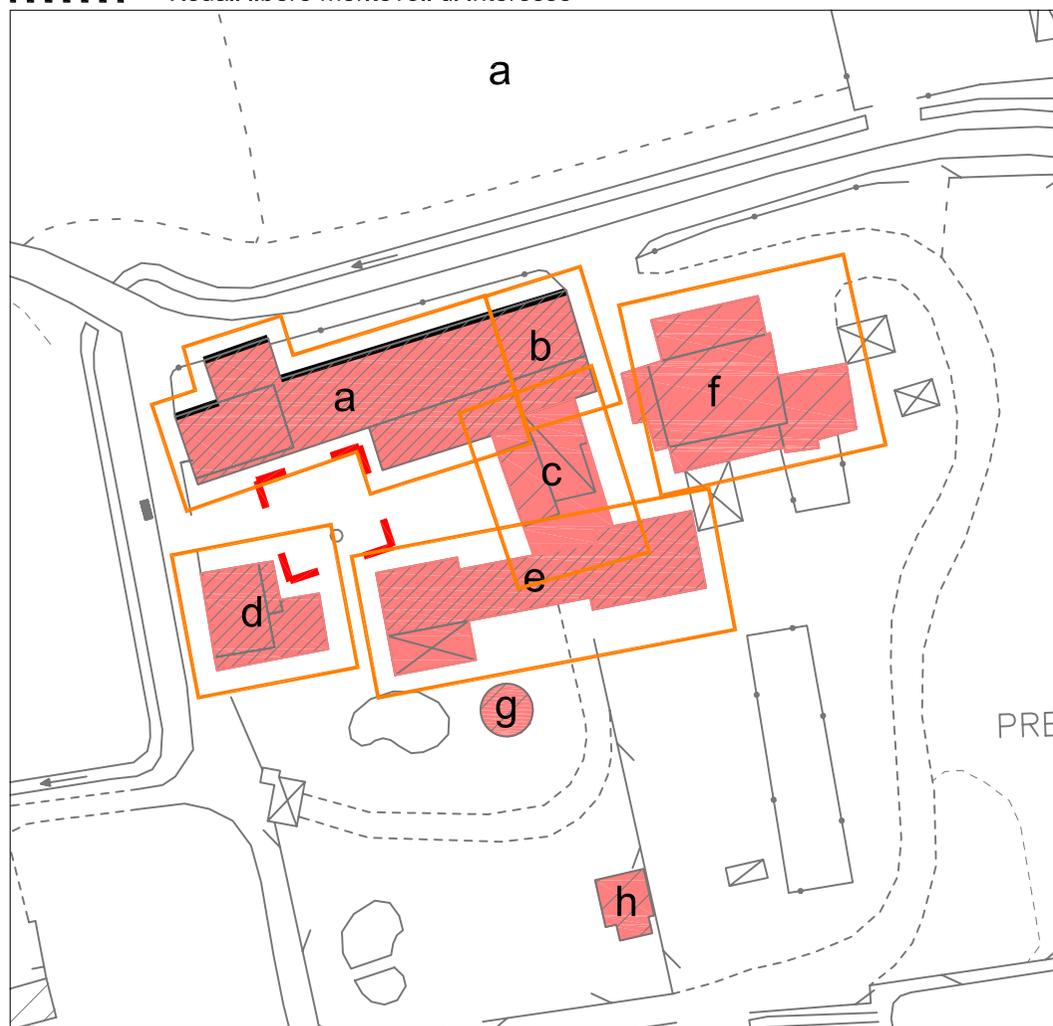


Foto 4



Legenda

-  Impianto a corte con caratteristiche riconoscibili
-  Fronti edificati con ruolo centrale nella definizione della morfologia dell'insediamento
-  Unità insediative riconoscibili / unità minime di intervento
-  Visuali libere meritevoli di interesse



Descrizione architettonica

Edifici di origine agricola con muri misti in mattoni pieni e ciotoli di fiume, coperture in cotto di terracotta con travi in legno completamente ristrutturati.

Gli edifici sono intonacati ad esclusione di inserti in mattoni pieni o a faccia a vista. L'edificio "f" non ancora oggetto di recupero presenta finiture e materiali incoerenti.

Descrizione morfologica

Cascina originariamente allineata su tracciato stradale, successivamente con la realizzazione dei blocchi edilizi "e" e "d" si è creata la corte, che risulta coerente con la nuova struttura del complesso

Descrizione tipologica

Corpi di origine residenziale "a" originariamente a "corpo semplice" attualmente presentano la presenza di aggiunte e ampliamenti:

I corpi edilizi adibiti all'attività agricola sono stati recuperati e adibiti in parte all'uso residenziale.

Caratteristiche di pregio da conservare

Elementi strutturali verticali in mattoni pieni per i fabbricati individuati come stalle e depositi afferenti agli edifici "a" e "b", riconosciuti e valorizzati nel recente intervento di ristrutturazione.

Partitura dei fronti finestrati realizzati nella riqualificazione del blocco edilizio "a" e confermati nell'intervento sull'edificio "b".

Sistema di relazioni, di rapporti visivi e strutturali con il territorio circostante

Il rapporto con lo spazio circostante si configura come una cascina a corte isolata in campo aperto.

I fabbricati risultano direttamente attestati sulla viabilità locale oggetto di maggiore transito veicolare (strada Preloro). Questa posizione consente una percezione completa dei fronti dei fabbricati "a" e "b" allineati lungo l'asse stradale.

Per gli interventi ammessi è obbligatoria la verifica di quanto previsto dai Piani Territoriali di coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino.

Articolo 9. G. 7 - Ambito Agricolo e Forestale (G) - D.g.r 2 Agosto 2001 - n.7/5983

Nel rispetto dell'obiettivo prioritario della tutela della caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio, al fine di consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente, nelle zone G sono ammessi:

- a) la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo, intendendo con tale termine quegli interventi in cui l'uso delle strutture è a preminente scopo sociale quali: centri parco, scuole, centri vacanza, case di riposo, centri sociali e strutture assimilabili alle suddette tipologie, anche di iniziativa privata; le trasformazioni d'uso degli edifici in strutture per il tempo libero e lo sport;
- b) gli interventi per lo svolgimento dell'attività turistico-ricreativa e sportiva.

In particolare, l'uso può essere attuato sia attraverso iniziative pubbliche che private, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso e recupero volumetrico di portivi e avampartici. Le destinazioni d'uso degli edifici recuperati di supporto all'attività per lo sport e il tempo libero quali strutture ricettive, ristorazione, residenza degli addetti, devono essere contenute nel limite del 50% della superficie utile degli edifici sottoposti ad intervento; il rimanente 50% della superficie utile deve essere destinato alle attrezzature ed alle necessità relative al tempo libero ed allo sport.

Nei fondi agricoli di pertinenza sono consentiti gli usi e la realizzazione di strutture per l'esercizio delle attività sportive e ricreative quali ad esempio: podismo, ciclismo, tennis, rito con l'arco, nuoto, equitazione e giochi con la palla. La realizzazione di campi da golf è consentita unicamente nelle zone G2. Le porzioni di fondo utilizzabili a supporto delle attività di tempo libero devono essere non superiori al triplo della superficie globale dell'insediamento esistente. Le rimanenti porzioni di fondo dovranno essere mantenute all'uso agro-forestale ovvero potranno essere utilizzate a scopo ricreativo-sportivo, anche per l'esercizio del gioco del golf, nella forma prevalente di prato arborato.

Gli interventi suddetti sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Tale individuazione, se non già effettuata, dovrà avvenire all'atto dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in coerenza con le indicazioni delle norme di P.T.C. L'approvazione del progetto, che deve essere proposto dal proprietario o dall'avente titolo mediante istanza di richiesta di concessione edilizia convenzionata, ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, è subordinata alle seguenti condizioni:

- c) l'esistenza delle urbanizzazioni primarie indispensabili per le destinazioni d'uso previste ovvero la loro possibile integrazione senza alterazioni paesaggistiche e morfologiche rilevanti;
- d) l'impegno, sottoscritto dal proprietario o dall'avente titolo, è trascritto nei registri immobiliari a mantenere per un periodo di 10 anni in ogni caso l'uso agro-forestale dei suoli;
- e) il computo dei volumi residenziali recuperati nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal P.R.G. comunale.

A titolo di compensazione ambientale, il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione, nelle immediate adiacenze dell'edificio oggetto dell'intervento, di superfici forestali non recintate, o comunque piantumate (quinte verdi, filari, siepi) da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche paesistiche del contesto, pari ad almeno due volte la superficie globale dell'insediamento oggetto dell'intervento inteso come superficie coperta e pavimentata, corti e pertinenze comprese. Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire aree sufficienti adiacenti all'insediamento oggetto dell'intervento, il proponente potrà reperire aree anche distanti dall'edificio stesso e ubicate in altri siti dove attuare l'intervento di forestazione purché ubicate nel medesimo ambito comunale o in ambito comunale ad esso confinante. In deroga a quanto sopra, per comprovati motivi di impossibilità di uso razionale delle stesse, le Amministrazioni Comunali potranno monetizzare le superfici a verde di cui sopra;

- f) dovrà essere perseguito l'obiettivo del recupero e della riqualificazione degli edifici esistenti. La demolizione con ricostruzione è ammessa unicamente per quegli edifici o parti di essi privi di valore storico-architettonico e deve garantire l'inserimento ambientale mediante ricorso a tipologie architettoniche tipiche della zona circostante facendo riferimento all'Abaco del territorio del Parco Ticino a fini paesistici del Parco del Ticino;
- g) per ogni insediamento proposto dovranno essere previste, già in fase di progettazione, tutte le opere necessarie per l'inserimento ambientale e per la prevenzione degli inquinamenti, in particolare per quanto concerne la depurazione delle acque. La realizzazione di dette opere deve precedere la realizzazione dell'insediamento;
- h) le strutture ricreative realizzate o gestite da privati dovranno prevedere forme di convenzionamento con il Parco tese alla realizzazione di progetti finalizzati al miglioramento ambientale di aree adiacenti o altri obiettivi concordati di volta in volta. La convenzione deve prevedere l'assunzione a carico dei privati che realizzano l'intervento, di tutti gli oneri per le infrastrutture viabili, i servizi e le tecnologie di smaltimento di rifiuti e antinquinamento di cui al punto precedente.